

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nardini Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2023 del R.G.E.

(riunita alla procedura R.G.E 72/2021)

promossa da

**** Omissis **** (per la procedura R.G.E 188/2023)

**** Omissis **** (per la procedura R.G.E 72/2021)

Contro

Per la procedura R.G.E 72/2021

**** Omissis ****

Per la procedura R.G.E 188/2023

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	11
Premessa	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2	12
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1.....	12
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	12
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B.....	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B..	13
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B.....	13
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	19
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24

Titolarità.....	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali.....	27
Precisazioni	27
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	34
Precisazioni	34
Patti	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	37



Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	37
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	37
Titolarità.....	37
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	37
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	38
Confini	39
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	39
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	39
Consistenza	40
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	40
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	40
Cronistoria Dati Catastali	41
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	41
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	43
Dati Catastali	45
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	45
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	45
Precisazioni	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	46
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	46
Patti	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	46
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	46
Stato conservativo	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	46
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	46
Parti Comuni	46

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	46
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	47
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	47
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	47
Stato di occupazione.....	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	47
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	47
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	48
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	48
Normativa urbanistica.....	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	48
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	48
Regolarità edilizia.....	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	48
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	48
Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	49
Lotto 5.....	50

Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	51
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	51
Titolarità.....	51
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	51
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	52
Confini.....	53
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	53
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	53
Consistenza.....	53
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	53
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	55
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	57
Dati Catastali.....	59
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	59
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	59
Precisazioni.....	59
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	59
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	60
Patti.....	60
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	60
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	60
Stato conservativo.....	60
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	60
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	60

Parti Comuni.....	60
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	60
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	60
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	61
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	61
Stato di occupazione.....	61
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	61
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	61
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	61
Formalità pregiudizievoli.....	61
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	61
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	62
Normativa urbanistica.....	62
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4B.....	62
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	62
Regolarità edilizia.....	62
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B.....	62
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B.....	62
Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B....	62

Beni non lottizzati	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	64
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	64
Titolarità.....	64
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	64
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	65
Confini	66
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	66
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	66
Consistenza	67
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	67
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	67
Cronistoria Dati Catastali	67
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	67
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	68
Dati Catastali.....	69
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	69
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	69
Precisazioni	70
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	70
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	70
Patti	70
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	70
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	71
Stato conservativo.....	71
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	71
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	71
Parti Comuni.....	71
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	71
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	71
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	72

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	72
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	72
Stato di occupazione.....	72
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	72
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	72
Provenienze Ventennali.....	73
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	73
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	75
Formalità pregiudizievoli.....	77
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	77
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B..	79
Normativa urbanistica.....	80
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B..	80
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	80
Regolarità edilizia.....	80
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	80
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	81
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	81
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B.	81
Stima / Formazione lotti.....	81
Lotto 1	81
Lotto 2	83
Lotto 3	84
Lotto 4	85
Lotto 5	86
Beni non lottizzati	87
Riepilogo bando d'asta.....	89
Lotto 1	89
Lotto 2	89
Lotto 3	89
Lotto 4	90

Lotto 5.....	91
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2021 del R.G.E.	92
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 156.000,00	92
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	92
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 107.000,00	93
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 148.000,00	93
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 122.000,00	94
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	95
FORMALITA' GRAVANTI SU TUTTI I LOTTI DI VENDITA.....	95



INCARICO

In data 06/07/2023 il sottoscritto Ing. Nardini Giulio, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email studio.nardini@libero.it, PEC g.nardini@pec.ording.roma.it, Tel. 069636738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Appezamento di terreno in catasto terreni al foglio 11 particella 270, di superficie Catastale mq. 370,00 in corso di sistemazione quale corte condominiale da annessere al fabbricato condominiale adiacente

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Appezamento di terreno in catasto terreni al foglio 11 particella 746, di superficie Catastale mq. 94 in corso di sistemazione quale corte condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 1

In fabbricato condominiale l'appartamento interno 1 (foglio 11 particella 1863 sub 2) sito al piano terra composto di ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, ripostiglio, bagno, camera, oltre un locale caldaia, ed un terrazzo a livello oltre a corte pertinenziale esclusiva

Sotto l'abitazione, al piano seminterrato è presente una superficie tombata annessa all'appartamento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 2

In fabbricato condominiale l'appartamento interno 2 (mappale 1863 sub 8) composta da: ingresso, soffitta, ripostiglio, sala da pranzo con angolo cottura, camera, bagno;

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 3, PIANO T-1°-S1

In fabbricato condominiale l'appartamento int. 3, (p.lla 1863 sub 3) in corso di costruzione, articolato su tre piani: terra primo e seminterrato che da progetto depositato in comune dovrà essere realizzata un'abitazione così composta:

- piano terra composto da: ingresso, sala, bagno, sala da pranzo con angolo cottura, oltre a una corte esclusiva;
- piano primo composto da: camera da letto e bagno;
- piano seminterrato composto da intercapedine e superficie tombata.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In fabbricato condominiale l'appartamento int. 4, in corso di costruzione, (mappale 1863 sub 4) in progetto composto

- al piano terra di sala da pranzo con angolo cottura, bagno disimpegno, camera da letto con all'interno un bagno; porticato antistante e giardino pertinenziale;
- piano primo ancora in corso di costruzione che da progetto approvato si presenta come soffitte;
- piano seminterrato collegato al piano terra con scala interna, che da progetto depositato in comune doveva essere una superficie tombata oggi si presenta come salone con cucina e bagno realizzati senza autorizzazione.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In fabbricato condominiale il locale Garage (foglio mappale 1863 sub 6) a piano seminterrato composto di unico vano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

In fabbricato condominiale il villino interno 5 in catasto foglio 11 particella 1863 sub 5 in corso di costruzione composto:

- piano terra da: ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno e camera con annessa corte esclusiva
- piano primo dove si accede tramite una scala esterna posizionata sulla corte esclusiva è composto da: due vani soffitta
- piano seminterrato composto da vano cantina-disimpegno, intercapedine e superficie tombata;

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In villino condominiale il locale Garage (foglio mappale 1863 sub 7) a piano seminterrato composto di unico vano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1, **oltre alla quota di 1/5 dei Beni n. 1 e n. 2** (terreni adiacenti al complesso Edilizio)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avvocatessa Lucia Capocetti risulta completa.

TITOLARITÀ

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale [REDACTED]

•

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- **** Omissis **** proprietaria per quota 1/4 stato civile libero.

Con Atto notaio **** Omissis **** del 22/10/2009 trascritto il 12/11/2009 al n. 37153 il terreno censito in catasto al foglio 11 p.lla 746, p.lla 749 e p.lla 750)- veniva acquistato dagli Esecuati.

Precisa il sottoscritto e come anche riportato nel certificato Notarile redatto dal Notaio MANCUSO Rocco e depositato in atti che:

- in base a nota di variazione del 10/05/2010 n. 561279.1/2010 protocollo n. RM0561279 i terreni distinti al N.C.T. al foglio 11 p.lla 272, p.lla 273, p.lla 750, vengono soppresse e frazionate rispettivamente in p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522.

- in base a nota di variazione del 10/02/2015 n.1028605.1.2/2010 protocollo n. RM0102865 le p.lle 271, 749, 1518 e p.lla 1522 vengono fuse e soppresse dando origine alla particella 1863 dello stesso foglio 11 e con la stessa nota la p.lla 1863 viene portata in carica a Partita Ente Urbano con l'identificativo catastale foglio 11 particella 1863

CONFINI

L'abitazione pignorata al piano terra distinta con il numero int. 2 confina con area comune distinta con sub 1 quale B.C.N.C, con corte annessa all'immobile sub 3, con immobile sub 9, con immobile sub 4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,96 mq	56,55 mq	1,00	56,55 mq	2,70 m	Terra
Terrazzo	42,96 mq	56,55 mq	0,25	14,14 mq	0,00 m	Terra
Locale Caldaia	1,60 mq	2,02 mq	0,15	0,30 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	190,00 mq	190,00 mq	0,15	28,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				99,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,49 mq		

L'appartamento pignorato posto al piano terra è composto da ingresso/disimpegno (mq. 5,60 circa), sala da pranzo con angolo/cottura (mq.18,25 circa), camera da letto singolo (mq. 11,00 circa) bagno (mq. 6,20 circa), ripostiglio (mq. 1,91), e così per un totale di Superficie Utile interna di mq. 42,96 circa e per un totale di Superficie Lorda di mq. 56,55 circa; oltre un terrazzo a livello di Superficie Netta di mq. 42,33 e Lorda di mq.

44,41 circa ed un locale caldaia (sottoscale) di Superficie Netta di mq. 1,6 circa e di Superficie lorda di mq. 2,02 circa

Inoltre è annessa all'abitazione una corte esclusiva di mq. 190 circa.

Sottostante il piano terra sono indicate delle superfici tombate atte a superare il dislivello su cui è posizionato il fabbricato condominiale.

Fa parte del Lotto la quota di 1/5 indiviso dell'area di risulta condominiale -mappale 1863 nonché dell'area adiacente mappali 270 ed 746 di totali catastali mq. 464 dello stesso foglio 11 come meglio descritti ai Beni N. 1 (mappale 270) e N. 2 (mappale 746)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 28/07/2009	**** Omissis ****Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 28/07/2009 al 09/02/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 09/02/2010 al 10/05/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 392 Reddito dominicale € 11,13 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/05/2010 al 10/02/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1518 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 391 Reddito dominicale € 11,11 Reddito agrario € 3,13
Dal 10/02/2015 al 10/02/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 391 mq
Dal 10/02/2015 al 04/01/2022	**** Omissis ****Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 1335 mq

	Proprietà 1/4 fino al 10/02/2015.	
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis **** Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 2 Categoria A7 Cl. 3 ^a , Cons. 3,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 714,00 Piano T - S1°
Dal 10/01/2022 al 03/05/2022	**** Omissis **** Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 2 Categoria A7 Cl. 3 ^a , Cons. 3,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 714,00 Piano T - S1°

I proprietari catastali attuali corrispondono agli attuali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1863	2		A7	3 ^a	3,5 vani	86 mq	714 €	T-S1°	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato condominiale di cui è porzione il bene in esame era stato dichiarato al solo catasto terreni ed inserito in mappa tramite procedura Pregeo approvata dall'U.T.E. il 10/02/2015 protocollo RM0102065.

Si è reso pertanto necessario inoltrare al catasto fabbricati le singole unità immobiliari componenti il fabbricato; ciò è stato fatto dallo scrivente mediante Procedura DOCFA registrata il 03/01/2022 al n. RM 0000567 e successiva variazione per rettifica identificativo approvato il 07/01/2022 al n. RM0003528 a seguito della quale il villino in esame è stato censito con i dati catastali di cui sopra.

PRECISAZIONI

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento ultimato ed abitato in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato condominiale ancora da ultimare sia nelle parti comuni che negli interni di alcune altre U.I., pertanto ad oggi non risulta ancora compilato alcun regolamento di condominio.

Lo stesso non ha particolari impianti comuni, se non quelli regolati dagli articoli del codice civile in materia di condominio (area di sedime, struttura portante, copertura, scale, accessi, ecc) di cui si dovrà tener conto nella stesura del regolamento condominiale ad ultimazione lavori del fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rimanda a quanto riportato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con la "tecnologia del cassero in polistirolo a perdere e setti in c.a continui.

La fondazione è costituita da una platea avente spessore pari a 80 cm. con travi rovesce armate

In elevazioni sono presenti pareti continue in cls aventi spessore di cm. 16,5; agli interpiani sono presenti solai in cls realizzati con conci solaio autoportanti e getto di consolidamento.

Copertura a tetto realizzato in legno lamellare ventilato, ed isolato termicamente con lana di roccia.

Intonaci esterni in malta lisciati alla pezza e tinteggiati.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica di varie dimensioni.

Gli infissi interni sono del tipo in PVC.

Alle finestre e porte finestre infisso interno in PVC con vetro-camera; le protezioni esterne delle stesse sono ancora da installare

Alle pareti interne sono presenti intonaci civili tinteggiati con zocchetto battiscopa in marmo; rivestimento in maioliche alle pareti del bagno ed alla parete di fondo dell'angolo cottura.

Al terrazzo a livello, parapetti in muratura e pavimento in piastrelle di gres ceramico

L'area circostante il villino risulta delimitata da recinzione costituita da un muretto di base alto circa 40 cm. con soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento pignorato distinto in catasto fabbricati al foglio 11 particella 1863 sub 2 attualmente è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] quale proprietaria di 1/4 di tutti gli immobili pignorati oggetto della presente, e dal marito [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

In merito alla provenienza si precisa quanto segue.

Con gli atti antecedenti il ventennio, come già descritti per i beni n. 1 e beni n. 2 di cui innanzi e precisamente:

- atto notaio **** Omissis ****, del 22/12/1970 relativamente al terreno foglio 11 mappali 271, 272, 273
 - atto notaio **** Omissis ****, del 21/09/1979 relativamente al terreno foglio 11, particelle 746, 749, 750
 - atto notaio **** Omissis ****, del 07/07/1994 relativamente al terreno foglio particelle 271, 272, 273, 746, 749, 750
 - atto notaio **** Omissis ****, del 28/07/2009 relativamente al terreno foglio 11 particelle 271, 272, 273, 746, 749, 75
 - atto notaio **** Omissis ****, del 22/10/2009 rep. 82,567 relativamente al terreno foglio 11 p.lle 270, 271, 272, 273
 - atto notaio **** Omissis ****, del 22/09/2009 rep. 82567 relativamente al terreno foglio 11 p.lle 746, 749, 750
- il terreno foglio 11, particelle 270, 271, 272, 273, 746, 749, 750 furono acquistati per la quota di 1/4 ciascuno dai sig.ri:

- 1) **** Omissis ****, prop. per 1/4
- 2) **** Omissis ****, prop. per 1/4;
- 3) **** Omissis ****, prop. per 1/4
- 4) **** Omissis ****, prop. per 1/4.

Quest'ultimi sull'appezzamento di terreno p.lle 271, 272, 273, 749, e 750 come innanzi acquistate hanno poi costruito un fabbricato condominiale come da autorizzazioni di cui meglio appresso di dirà.

Successivamente

- a) in base a nota di variazione del 10/05/2010 n. 561279.1/2010 protocollo n. RM0561279 i terreni distinti al

N.foglio 11 p.lla 272, p.lla 273, p.lla 750, vengono soppresse e frazionate rispettivamente in p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522.

b) in base a nota di variazione del 10/02/2015 n.1028605.1.2/2010 protocollo n. RM0102865 le p.lle 271, 749, 1518 e p.lla 1522 vengono fuse e soppresse dando origine alla particella 1863 dello stesso foglio 11 e con la stessa nota la p.lla 1863 viene portata in carica a Partita Ente Urbano con l'identificativo catastale foglio 11 particella 1863

c) con denuncia di accatastamento effettuata dallo scrivente Esperto, la particelle 1863 divisa in subalterni ha originato 7 unità immobiliari urbane - 5 appartamenti e due garage - di cui alcune ultimate o parzialmente ultimate ed altre tutt'ora in orso di costruzione.

Precisa il sottoscritto, come anche riportato nel certificato Notarile redatto dal Notaio MANCUSO Rocco e depositato in atti che:

- in base a nota di variazione del 10/05/2010 n. 561279.1/2010 protocollo n. RM0561279 i terreni distinti al N.C.T. al foglio 11 p.lla 272, p.lla 273, p.lla 750, vengono soppresse e frazionate rispettivamente in p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522.

- in base a nota di variazione del 10/02/2015 n.1028605.1.2/2010 protocollo n. RM0102865 le p.lle 271, 749, 1518 e p.lla 1522 vengono fuse e soppresse dando origine alla particella 1863 dello stesso foglio 11 e con la stessa nota la p.lla 1863 viene portata in carica a Partita Ente Urbano con l'identificativo catastale foglio 11 particella 1863

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

In proposito sono le stesse indicate per il Bene N. 1

NORMATIVA URBANISTICA

La Zona dove ricade l'immobile in oggetto, nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frascati - Pratica Edilizia 77/2008 (all'epoca intestata ai sig. r. [REDACTED]) è emerso quanto segue.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in base al progetto di cui al Permesso a Costruire n. 55 rilasciato il 19/10/2010 agli attuali proprietari; e successive varianti non essenziale del 15/01/2015 n. 1948 ed ultima S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Accertamento di Conformità - art. 22 della L.R. 11/08/2008 n. 15) del 30/05/2017 protocollo 0028462.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è ancora da ultimare; stante le strutture portanti e perimetrali, si può comunque asserire che al momento lo stesso è conforme al Progetto di cui alla S.C.I.A. del 30/05/2017 prot. 0028462.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Stante lo stato dei luoghi - fabbricato in generale, unità immobiliari, sistemazioni esterne da completare - non risultano oneri condominiali.

Eventuali vincoli, regolamenti, limitazioni ecc, dovranno essere individuati al momento dell'ultimazione del fabbricato e riportati nel Regolamento Condominiale previa Assemblea di tutti i comproprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2 **oltre alla quota di 1/5 dei Beni n. 1 e n. 2** (terreni adiacenti al complesso Edilizio)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n.1 che qui si intende integralmente riportato.

TITOLARITÀ

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;



- **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni

- **** Omissis **** proprietaria per quota 1/4 stato civile libero

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n.1 che qui si intende integralmente riportato.

CONFINI

L'abitazione pignorata confina con affaccio su corte esclusiva dell'appartamento sub 3, con appartamento sub 4 ed affaccio su area sub 9 (area comune ai sub 2 e sub 8) salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,59 mq	56,30 mq	1,00	56,30 mq	3,05 m	Primo
Soffitta	17,98 mq	24,35 mq	0,25	6,09 mq	1,40 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				62,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,39 mq		

L'appartamento pignorato al piano primo distinto con il numero interno 2 è composto da: ingresso/disimpegno (mq.7,06 circa), ripostiglio (mq. 1,93 circa), sala da pranzo con angolo cottura (mq.19,40 circa), bagno (mq. 5,20 circa), camera da letto (mq. 11,00 circa) e per un totale di Superficie Utile interna di mq. 44,59 circa e per una Superficie Lorda di mq. 56,30 circa, oltre una soffitta comunicante sempre allo stesso piano dell'abitazione di Superficie netta di mq. 17,98 circa e per una Superficie Lorda di mq. 24,35 circa ed un soppalco praticabile di mq. 12,70 circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 28/07/2009	**** Omissis **** Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 28/07/2009 al 09/02/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16

Dal 09/02/2010 al 10/05/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 392 Reddito dominicale € 11,13 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/05/2010 al 10/02/2015	**** Omissis **** Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1518 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 391 Reddito dominicale € 11,11 Reddito agrario € 3,13
Dal 10/02/2015 al 10/02/2015	**** Omissis **** Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis **** Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 391 mq
Dal 10/02/2015 al 04/01/2022	**** Omissis **** Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis **** Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 1335 mq
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis **** Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 8 Categoria A7 Cl. 2^, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 519,04 Piano Primo
Dal 10/01/2022 al 03/05/2022	**** Omissis **** Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 8 Categoria A7 Cl. 2^, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 519,04 Piano Primo



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1863	8		A7	2 ^a	3 vani	82 mq	519,04 €	Primo	

Corrispondenza catastale

L'immobile è stato dichiarato al catasto fabbricati dallo scrivente giusta procedura DOCFA per COSTITUZIONE del 03/01/2022 protocollo n. RM0000557 e successiva denuncia di variazione del 07/01/2022 protocollo n. RM0003533 per rettifica identificativo a seguito della quale il villino in esame è stato censito con i dati catastali di cui sopra.

PRECISAZIONI

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n.1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n. 3 che qui si intende integralmente riportato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In proposito vedasi le stesse precisazioni riportate per il Bene n 3 che qui si intendono integralmente riportate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stesso tipo e caratteristiche costruttive indicate per il Bene n. 3 precedente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento pignorato distinto in catasto fabbricati al foglio 11 particella 1863 sub 2 attualmente è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] quale proprietaria di 1/4 di tutti gli immobili pignorati oggetto della presente, e dal marito [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n. 3 che qui si intende integralmente riportato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

L'appartamento è gravato dalle stesse Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli indicate per i beni 1, 2, 3,

NORMATIVA URBANISTICA

In proposito vedasi quanto indicato per i beni n. 1, 2, 3 che qui si intende integralmente riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In proposito vedasi quanto già indicato per il bene n. 3 che qui si intende integralmente riportato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In proposito vedasi quanto già indicato per il bene n. 3 che qui si intende integralmente riportato





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

TITOLARITÀ

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)
- **** Omissis ****, proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/4 stato civile libero

Vedasi quanto indicato per i beni n. 1, 2, 3, 4 che qui si intende integralmente riportato.

CONFINI

L'appartamento confina con:

- al piano seminterrato con immobile sub 2, immobile sub 4 ed immobile sub 6;
- al piano terra con affaccio su corte comune sub 1, immobile sub 4, corte comune sub 9, abitazione sub 2 (interno 1);
- al piano primo con affaccio su corte comune sub 1, abitazione sub 8 (interno 2), immobile sub 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,76 mq	56,13 mq	1,00	56,13 mq	2,70 m	Terra
Terrazzo	45,09 mq	49,05 mq	0,25	12,26 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	22,33 mq	28,32 mq	1,00	28,32 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	3,81 mq	4,49 mq	0,25	1,12 mq	0,00 m	Primo
Cortile	20,66 mq	20,65 mq	0,15	3,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,93 mq		

L'immobile pignorato in corso di costruzione articolato su tre livelli:

- piano terra di superficie netta di mq. 43,76 circa e per una Superficie Lorda di mq.56,36 circa oltre ad un terrazzo a livello di Superficie netta di mq. 45,09 e per una Superficie lorda di mq. 49,0, oltre un cortile di circa mq. 20,65
- piano primo di superficie netta di mq. 22,33 circa e per una Superficie Lorda di mq. 28,32 circa, oltre ad un balcone di Superficie Netta di mq. 3,81 mq e per una Superficie Lorda di mq 4,49 circa;

Sottostante il piano terra sono indicate delle superfici tombate pertinenziali atte a superare il dislivello su cui è posizionato il fabbricato condominiale.

Fanno parte del Lotto la quota di 1/5 indiviso dell'area di risulta condominiale -mappale 1863 nonché dell'area adiacente mappali 270 ed 746 di totali catastali mq. 464 dello stesso foglio 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 28/07/2009	**** Omissis ****Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl.2 ^a Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 28/07/2009 al 09/02/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl.2 ^a Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 09/02/2010 al 10/05/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl.2 ^a Superficie (ha are ca) 392 Reddito dominicale € 11,13 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/05/2010 al 10/02/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1518 Qualità Vigneto Cl.2 ^a Superficie (ha are ca) 391 Reddito dominicale € 11,11 Reddito agrario € 3,13
Dal 10/02/2015 al 10/02/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 391 mq



	separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	
Dal 10/02/2015 al 04/01/2022	**** Omissis ****Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 1335 mq
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 3 Categoria F3 Piano T-1°-S1°
Dal 10/01/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 3 Categoria F3 Piano T-1°-S1°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1863	3		F3					T-1°-S1°	

Corrispondenza catastale

L'immobile è stato dichiarato al catasto fabbricati dallo scrivente giusta procedura DOCEA per COSTITUZIONE del 03/01/2022 protocollo n. RM0000557 e successiva denuncia di variazione del 07/01/2022 protocollo n. RM0003533 per rettifica identificativo a seguito della quale il villino in esame è stato censito con i dati catastali di cui sopra.

PRECISAZIONI

Vedasi quanto indicato per il bene n.1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

Vedasi quanto indicato per il bene n. 3 che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

Unità immobiliare ancora in corso di costruzione; manca di parte delle rifiniture interne, quali rivestimento scale, impianti, infissi interni, tinteggiature, ecc

PARTI COMUNI

Vedasi quanto indicato per i beni n. 3, 4 che qui si intende integralmente riportato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In proposito valgono le stesse indicazioni riportate per i beni 3, 4 precedenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stesse caratteristiche costruttive indicate per i beni n. 3 e 4; contrariamente ai beni n. 3 e 4, manca di rifiniture interne quali pavimenti, intonaci, impianti tinteggiature infissi ecc,

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Essendo da ultimare, risulta libero ed a disposizione dell'Esecutato e di tutti gli altri comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi quanto indicato per i beni n. 1, 2, 3, 4 che qui si intende integralmente riportato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

In proposito valgono le stesse indicazioni riportate per i beni 1, 2, 3, 4 precedenti

NORMATIVA URBANISTICA

Stesse indicazioni indicate per il bene n. 3 e n. 4 che qui si intendono integralmente riportate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In proposito vedasi quanto già indicato per i beni 3, 4 che qui si intende integralmente riportato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Stesse considerazioni indicate per i Beni 3, e 4 precedenti.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

Vedasi quanto indicato nel bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto riportato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

**** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

**** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** (Proprietà 1/4)

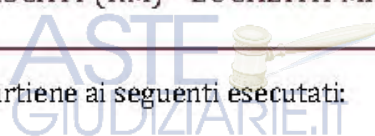


L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)
- **** Omissis ****, proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/4 stato civile libero

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B



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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



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

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)
- **** Omissis ****, proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/4 stato civile libero

In proposito leggesi quanto riportato per il bene n. 1 precedente

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

L'unità immobiliare in corso di costruzione in progetto articolata su tre livelli distinta in catasto fabbricati al foglio 11 particella 1863 sub 4 confina con:

- al piano seminterrato con immobile sub 6, immobile sub 5, area comune sub 1;
- al piano terra con immobile sub 5, area comune sub 1, area comune sub 9; appartamento sub 3
- al piano primo con immobile sub 5 ed abitazione sub 8 (interno 2) distacco su corte comune sub 9

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

L'unità immobiliare confina con: unità immobiliare mappale 1863 sub 5, con unità immobiliare p.lla 1863 sub 6, spazi condominiali, salvi se altri.



CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,99 mq	56,95 mq	1,00	56,95 mq	2,70 m	terra
Terrazza	12,98 mq	14,06 mq	0,25	3,52 mq	0,00 m	Terra
Porticato	10,43 mq	10,43 mq	0,30	3,13 mq	0,00 m	
Soffitte	44,93 mq	56,77 mq	0,25	14,19 mq	1,40 m	Primo
Abitazione (Abusiva)	54,46 mq	63,40 mq	0,00	0,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Giardino Esclusivo	132,00 mq	132,00 mq	0,18	23,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,55 mq		

L'abitazione pignorata in corso di costruzione articolata su tre livelli:

- piano terra composto da: ingresso/ disimpegno (mq. 3,66 circa), cucina (mq. 12,99 circa), bagno (mq. 5,80 circa), camera (mq. 14,74 circa) con all'interno bagno (mq. 5,80 circa) e per un totale di Superficie Utile interna di mq. 42,99 circa e Lorda di mq. 56,95 circa oltre un terrazzo di Superficie Netta di mq. 12,98 circa e Lorda di mq. 14,06 circa e ad un portico antistante l'ingresso di mq. 10,43 circa;

- piano seminterrato che da progetto risulta superficie tombata ed intercapedine oggi è stato realizzato senza nessuna autorizzazione edilizia salone d'angolo cottura (mq. 50,15 circa) e bagno di (mq. 4,31 circa) per un totale di Superficie Netta di mq. 54,46 circa e per una Superficie lorda di mq. 63,40 circa.

- piano primo in corso di costruzione con due vani soffitta per una superficie netta di mq. 44,93 circa, e Lorda di mq. 56,77 circa.

E 'annessa all'abitazione una corte esclusiva a piano terra di mq. 132,00 circa.

Fanno parte del Lotto la quota di 1/5 indiviso dell'area di risulta condominiale -mappale 1863 nonché dell'area adiacente mappali 270 ed 746 di totali catastali mq. 464 dello stesso foglio 11

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage a Piano Seminterrato	57,17 mq	63,87 mq	0,40	25,55 mq	2,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				25,55 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	25,55 mq	

Locale garage composto di unico vano posto della superficie netta interna di mq. 57,17 circa e lorda di mq. 63,87 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO
VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 28/07/2009	**** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^a Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 28/07/2009 al 09/02/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^a Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22



	10/05/2010; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/05/2010.	Reddito agrario € 3,16
Dal 09/02/2010 al 10/05/2010	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 392 Reddito dominicale € 11,13 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/05/2010 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1518 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 391 Reddito dominicale € 11,11 Reddito agrario € 3,13
Dal 10/02/2015 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 391 mq
Dal 10/02/2015 al 04/01/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 1335 mq
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 6 Categoria F3
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1°-S1°
Dal 10/01/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 4 Categoria F3 Piano T-1°-S1°

L'appartamento è stato denunciato incatasto fabbricati dallo scrivente Esperto giusto DOCFA del 03/01/2022 protocollo RM0000557e successiva variazione del 10/01/2022 prot. RM0003530

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 28/07/2009	**** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009;	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto



	**** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009.	Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 28/07/2009 al 09/02/2010	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 09/02/2010 al 10/05/2010	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 392 Reddito dominicale € 11,13 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/05/2010 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015..	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1518 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 391 Reddito dominicale € 11,11 Reddito agrario € 3,13
Dal 10/02/2015 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 391 mq
Dal 10/02/2015 al 04/01/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 1335 mq
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 7 Categoria F3 Piano Seminterrato
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	BRUSCHI Patrizia nata a ROMA il 19/09/1953, c.f. BRSPRZ53P59H501M Proprieta` per 1/4; CICCOTELLI Nicolo` nato a ROMA il 27/05/1952, c.f. CCCNCL52E27H501A, Proprieta` per 1/4; LATTANZI Alberto nato a ROMA il 27/01/1955, c.f. LTTLRT55A27H501D, Proprieta` per 1/4; SOLLAZZI Franco nato a ROMA il 11/01/1970, c.f. SLLFNC70A11H501P, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 5 Categoria F3 Piano T-1°-S1°
Dal 10/01/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4;	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 5 Categoria F3

	**** Omissis ****,, Proprieta` per 1/4.	Piano T-1°-S1°
Dal 10/04/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****,, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****,, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****,, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 58 Rendita € 194,70 Piano Seminterrato

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO
VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1863	4		F3					T-1°S1°	

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA
ANTONIO MANZI 4/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1863	6		C6	3	58		194,7 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è stata denunciata all'U.T.E dallo scrivente giusta procedura DOCFA del 04/01/2022 e successiva variazione del 07/01/2022 approvata al di protocollo n. RM0003847

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto riportato per i beni 1, 2, 3, 4, 5. che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per il bene n. 5 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Locale ancora in corso di costruzione; mancante di rifiniture interne, impianti, infissi, ecc.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per i beni 3, 4, 5 precedenti che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Vedasi quanto riportato per i beni n. 3, 4, 5, 6, 7 precedenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto indicato per i Beni 1, 2, 3, 4, 5 antecedenti che qui si intende integralmente riportato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per i beni n.ri 3, 4 e 5 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Sono identiche quelle indicate per i Bene n. 3, 4, 5, 6, 7 di cui innanzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

L'appartamento seppur tutt'ora in corso di costruzione e non abitabile è comunque occupato dal comproprietario sig. [REDACTED]

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Attualmente a disposizione del Sig. [REDACTED] proprietario per la quota 1/4

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vedasi quanto riportato per i beni 3, 4 precedenti

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto riportato per i beni n. 3, 4, 5, 6, 7 precedenti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

Oneri di cancellazione

In proposito vale quanto indicato per i ben n.ri 1, 2, 3, 4 e 5 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Oneri di cancellazione

Immobile oggetto di formalità pregiudizievoli identiche a quelle indicate per il bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per il bene n. 3 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Valgono le stesse indicazioni riportate per i Beni 1,2, 3, 4, 5, 6 precedenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

In proposito vale quanto indicato per il bene n. 5 che qui si intende integralmente riportato fatta eccezione di quanto segue. Invero risulta abusivo il piano seminterrato che già autorizzato come superficie tombata atta a superare il dislivello del terreno dove è ubicato l'immobile è stato svuotato del terreno realizzandovi un salone con bagno collegato con scala interna al piano soprastante.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Valgono le stesse indicazioni riportate per i Beni 3, 4, 5, 6 precedenti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B, INTERNO 4

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

Vale quanto indicato per i Beni 3, 4, 5

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Valgono le stesse considerazioni indicate per i beni n. 3, 4, 5, 6, 7 precedenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via A. Manzi 4/B
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Vedasi quanto riportato nel bene n.1

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto riportato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

In proposito leggesi quanto riportato per il Bene n. 1.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)
- **** Omissis ****, proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni

- **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/4 stato civile libero

In proposito leggesi quanto riportato per il bene n. 1 precedente

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

L'unità immobiliare confina con:

- al piano seminterrato con immobile sub 4, intercapedine, vano scala
- al piano terra con proprietà particella 794, appartamento sub 4, appartamento sub 3;
- al piano primo con immobile sub 4.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

L'unità immobiliare confina con: unità immobiliare mappale 1863 sub 5, con unità immobiliare p.lla 1863 sub 6, spazi condominiali, salvi se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione a Piano Terra	41,09 mq	57,37 mq	1,00	57,37 mq	2,70 m	Terra
soffitte a piano primo	42,31 mq	57,37 mq	0,25	14,34 mq	1,40 m	Primo
Vano scala Abusiva	13,17 mq	16,64 mq	0,00	0,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Corte Pertinenziale	222,97 mq	233,00 mq	0,18	41,94 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	113,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	113,65 mq	

L'abitazione in corso di costruzione articolata su tre livelli:

- piano terra composto da: ingresso/ disimpegno (mq. 4,72 circa), cucina (mq. 13,74 circa), bagno (mq. 3,75 circa), camera (mq. 18,87 circa) per un totale di Superficie Utile interna di mq 41,09 circa e Lorda di mq. 57,37 circa oltre ad area pertinenziale ad uso giardino di mq.222,97 netti e mq. lordi 233,00 circa

- piano primo in corso di costruzione con due vani soffitta per una superficie netta di mq. 45,31 circa, e Lorda di mq. 57,47 circa.

- piano seminterrato che da progetto risulta superficie tombata ed intercapedine oggi vi è stato realizzato senza nessuna autorizzazione edilizia un vano scala per il collegamento con il piano soprastante per netti mq. 13,17 e lordi mq. 16,64.

Fanno parte del Lotto la quota di 1/5 indiviso dell'area di risulta condominiale -mappale 1863 nonché dell'area adiacente mappali 270 ed 746 di totali catastali mq. 464 dello stesso foglio 11

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage a Piano Seminterrato	59,11 mq	68,31 mq	0,40	27,32 mq	2,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				27,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,32 mq		

Locale garage composto di unico vano posto della superficie netta interna di mq. 59,11 circa e lorda di mq. 68,31 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO
VIA ANTONIO MANZI 4B**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 28/07/2009	**** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 28/07/2009 al 09/02/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 09/02/2010 al 10/05/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 392 Reddito dominicale € 11,13 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/05/2010 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1518 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 391 Reddito dominicale € 11,11 Reddito agrario € 3,13
Dal 10/02/2015 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 391 mq
Dal 10/02/2015 al 04/01/2022	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 1335 mq

	10/02/2015; **** Omissis **** Proprieta` per 1/4 fino al 10/02/2015.	
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 7 Categoria F3 Piano Seminterrato
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 5 Categoria F3 Piano T-1°-S1°
Dal 10/01/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 5 Categoria F3 Piano T-1°-S1°
Dal 10/04/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 7 Categoria F3 Piano Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2005 al 28/07/2009	**** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 28/07/2009 al 09/02/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/05/2010; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/05/2010.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 11,22 Reddito agrario € 3,16
Dal 09/02/2010 al 10/05/2010	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015 3 **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 272 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 392 Reddito dominicale € 11,13 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/05/2010 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1518 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 391 Reddito dominicale € 11,11 Reddito agrario € 3,13
Dal 10/02/2015 al 10/02/2015	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 391 mq
Dal 10/02/2015 al 04/01/2022	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 10/02/2015; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4 fino al 10/02/2015.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863 Categoria EU Superficie catastale 1335 mq
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 7 Categoria F3 Piano Seminterrato
Dal 04/01/2022 al 10/01/2022	**** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4; **** Omissis ****, Proprietà per 1/4;	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1518, Sub. 5 Categoria F3

	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Piano T-1°-S1°
Dal 10/01/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 5 Categoria F3 Piano T-1°-S1°
Dal 10/04/2022 al 03/05/2022	**** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4; **** Omissis ****, Proprieta` per 1/4.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 7 Categoria F3 Piano Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1863	5		F3					T-1-S1°	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è stata denunciata all'U.T.E dallo scrivente giusta procedura DOCFA approvato il 03/01/2022 al n. RM0000557 di protocollo e successiva variazione per modifica di identificativo del 07/02/2022 prot. RM0003531

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1863	7		F3					Seminterrato	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è stata denunciata all'U.T.E dallo scrivente giusta procedura DOCFA approvato il 03/01/2022 al n. RM0000557 di protocollo e successiva variazione per modifica di identificativo del 07/02/2022 prot. RM0003532

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

In proposito vedasi quanto riportato per i beni 1, 2, 3, 4, 5. che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto riportato per i beni 1, 2, 3, 4, 5. che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Villino ancora in corso di costruzione; mancante di rifiniture interne, impianti ecc.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Locale ancora in corso di costruzione; mancante di rifiniture interne, impianti, infissi, ecc.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Vedasi quanto riportato per il bene n.3.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Vedasi quanto riportato per i beni n. 3, 4, 5, 6, 7 precedenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

In proposito vedasi quanto indicato per i Beni 1, 2, 3, 4, 5 antecedenti che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto indicato per i Beni 1, 2, 3, 4, 5 antecedenti che qui si intende integralmente riportato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Sono identiche quelle indicate per il Bene n. 3 antecedente.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Sono identiche quelle indicate per i Beni n. 3, 4, 5, 6, 7 di cui innanzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

L'immobile ancora in corso di costruzione risultano essere attualmente a disposizione del Sig. [REDACTED] proprietario per quota 1/4 di tutti i beni pignorati ed oggetto della presente.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

L'immobile ancora in corso di costruzione risultano essere attualmente a disposizione del Sig. [REDACTED] proprietario per quota 1/4 di tutti i beni pignorati ed oggetto della presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

In proposito vedasi quanto riportati per i beni n. 3, 4, 5, precedenti.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

In proposito vedasi quanto riportati per i beni n. 3, 4, 5, 6, 7, 8 precedenti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Oneri di cancellazione

Vedasi quanto riportato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Oneri di cancellazione

Immobile oggetto di formalità pregiudizievoli identiche a quelle indicate per il bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4B

Valgono le stesse indicazioni riportate per i Beni 1,2,3,4,5,6 precedenti.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Valgono le stesse indicazioni riportate per i Beni 1,2,3,4,5,6 precedenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Valgono le stesse indicazioni riportate per i Beni 3,4,5,6 precedenti

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

Valgono le stesse indicazioni riportate per i Beni 3,4,5,6 precedenti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Valgono le stesse considerazioni indicate per il Bene n. 3 precedente.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Valgono le stesse considerazioni indicate per i beni n.3,4,5,6,7 precedenti.



BENI NON LOTTIZZATI



- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avvocatessa Lucia Capocchetti risulta completa.

La stessa Avvocatessa Lucia Capocchetti risulta essere anche custode degli immobili pignorati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



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

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)
- **** Omissis ****, proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/4 stato civile libero

Con atto di doppia compravendita a Rogito Notaio IRIDE MAYMONE del 22/10/2009 rep. 82567, racc. 25330, trascritte rispettivamente il 12/11/2019 al n.37152 di formalità - PRIMA COMPRAVENDITA (terreno censito in catasto al foglio 11 p.lla 270, 271, 272, p.lla 273) - e al n. 37153 -SECONDA COMPRAVENDITA (terreno censito in catasto al foglio 11 p.lla 746, p.lla 749 e p.lla 750)- veniva acquistato il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente dai seguenti Signori:

- 1) **** Omissis ****, proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- 2) **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato;
- 3) **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- 4) • **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/4 stato civile libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO,VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Per la procedura R.G.E 72/2021:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per la procedura R.G.E 188/2023

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



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

- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato; (Proprietà 1/4)
- **** Omissis ****, proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- **** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/4 stato civile libero

Vedasi quanto riportato nel bene n.1 che qui si intende integralmente trascritto

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

La particella di terreno pignorata (foglio 11 p.lla 270) catastalmente confina con proprietà foglio 11 particella 754, proprietà foglio 11 particella 1633, fosso Acqua di Colle Pizzuto, proprietà foglio 11 particella 746 salvi se altri.

NB. Il fosso demaniale sui luoghi (vds foto satellitare) non esiste più; la stessa particella 270 nonché l'adiacente particella 746 di cui al Bene n. 2 successivo, risultano praticamente costituire un unico corpo unito all'area di risulta del contiguo complesso edilizio mappale 1863 di cui ai successivi Beni n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 anche per avvenuto tombamento del fosso demaniale di cui innanzi

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

La particella di terreno pignorata (foglio 11 p.lla 746) confina proprietà foglio 11 particella 745, proprietà foglio 11 particella 270, fosso demaniale denominato Fosso delle Acqua di Colle Pizzuto, salvi se altri.

NB. Il fosso demaniale sui luoghi (vds foto satellitare) non esiste più; la stessa particella 270 nonché l'adiacente particella 746 di cui al Bene n. 2 successivo, risultano praticamente costituire un unico corpo unito all'area di



risulta del contiguo complesso edilizio mappale 1863 di cui ai successivi Beni n. 3, 4, 5, 6,7, 8, 9 anche per avvenuto tombamento del fosso demaniale di cui innanzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	370,00 mq	370,00 mq	1,00	370,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				370,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	94,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

Trattasi di particella di terreno di superficie catastale di mq. 94,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1994 al 09/05/2005	*** Omissis ***; Usufrutto per 1/2 fino al 28/07/2009; *** Omissis ***; Nuda proprietà per 1/1 fino al 28/07/2009; PONZI Fernanda nata a FRASCATI il 03/02/1932, c.f. PNZFN32B43D773*** Omissis ***; Usufrutto per 1/2 fino al 28/07/2009	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Qualità Seminativo Cl. 2 ^ Superficie (ha are ca) 370 Reddito dominicale € 2,10 Reddito agrario € 1,62

Dal 09/05/2005 al 22/10/2009	**** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1 fino al 22/10/2009 **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009 **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2 fino al 22/10/2009	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 370 Reddito dominicale € 10,51 Reddito agrario € 2,96
Dal 22/10/2009 al 10/06/2021	**** Omissis ****, proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà per 1/4; **** Omissis ****, proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà per 1/4;	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 270 Qualità Vigneto Cl. 2^ Superficie (ha are ca) 370 Reddito dominicale € 10,51 Reddito agrario € 2,96

Con Tabella di variazione del 02/05/2005 protocollo RM0339031 per variazione di coltura, vengono variati i Redditi Domenicale ed Agrario relativo alla anzidetta particella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1979 al 07/07/1994	Bompiani Alvaro nato a Supino il 22/11/1928, Codice Fiscale [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 746 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 0.00.94 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,41
Dal 07/07/1994 al 02/05/2005	**** Omissis ****, Usufrutto per 1/2, fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2, fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per 1/1, fino al 22/10/2009.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 746 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 0.00.94 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,41
Dal 02/05/2005 al 07/07/2009	**** Omissis ****, Usufrutto per 1/2, fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Usufrutto per 1/2, fino al 22/10/2009; **** Omissis ****, Nuda proprietà per	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 746 Qualità Vigneto Cl. 2

	1/1, fino al 22/10/2009.	Superficie (ha are ca) 0.00.94 Reddito dominicale € 2,67 Reddito agrario € 0,75
Dal 22/10/2009 al 10/06/2021	**** Omissis ****, proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà per 1/4; **** Omissis ****, proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, proprietà per 1/4	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 746 Qualità Vigneto Cl. 2 Superficie (ha are ca) 0.00.94 Reddito dominicale € 2,67 Reddito agrario € 0,75

Con Tabella di variazione del 02/05/2005 protocollo RM0339031 per variazione di coltura, vengono variati i Redditi Domenicale ed Agrario relativo alla anzidetta particella.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	270				Vigneto	2 ^a	94 mq	2,67 €	0,75 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	746				Vigneto	2 ^a	94 mq	2,67 €	0,75 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire l'estratto di mappa, la planimetria catastale oltre a visure degli immobili.

Successivamente previo avviso a mezzo missiva R.R. (vds copia allegata) all'Esecutato Sig. **** Omissis ****, lo scrivente munito della documentazione di cui innanzi tentava un primo accesso sui beni pignorati il giorno 15-07-2021 alle ore 15,30; accesso disatteso dall'Esecutato, ma sul luogo era presente il Sig. **** Omissis ****, identificato come marito della Sig.ra **** Omissis **** una dei comproprietari degli immobili pignorati, che chiedeva di contattare tutti i gli altri comproprietari degli immobili pignorati lasciando al sottoscritto i recapiti in modo da fissare bonariamente un giorno comune a tutti per effettuare il sopralluogo ed accedere a tutti gli immobili.

L'esecutato **** Omissis ****, proprietario di 1/4 degli immobili pignorati risulta essere irreperibile, lo scrivente tramite contatti telefonici avuti con gli altri tre proprietari ovvero i Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****, concordava con i medesimi un accesso bonario effettuato poi il giorno 20/09/2021 alle ore 15:30. Tale giorno sui luoghi erano presenti Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****, che consentivano quindi l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici ed altimetrici e fotografici degli immobili, onde verificarne l'effettiva consistenza; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto si allega alla presente. In seguito si accedeva più volte - per richiesta e poi visure - presso l'ufficio tecnico del comune di Frascati per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici degli immobili pignorati, per la verifica della presenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Per quanto riguarda patti si rimanda a quanto riportato nell'atto di doppia compravendita a Rogito Notaio **** Omissis ****, del 22/10/2009 rep. 82567, racc.25330, trascritte rispettivamente il 12/11/2019 al n.37152 di formalità - PRIMA COMPRAVENDITA, e al n. 37153 -SECONDA COMPRAVENDITA e si evidenzia particolarmente l'Articolo 6:

" I Signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****, (danti causa degli attuali proprietari) si impegnano a consentire, senza alcun compenso, il passaggio, attraverso le aree di loro proprietà censite al vigente Catasto Terreni al foglio 11 particelle 903 e 904, delle tubazioni che consentiranno in futuro l'allaccio alla pubblica fognatura delle unità immobiliari che saranno edificate dagli acquirenti sui terreni da essi acquistati con il presente atto.

Detto passaggio dovrà essere realizzato secondo il tracciato stabilito di comune accordo tra le parti e non dovrà in alcun modo incidere sui diritti edificatori delle aree oggetto del presente atto né delle suddette restanti aree rimaste di proprietà dei Signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****.

I Signori **** Omissis ****, e **** Omissis ****, rispettivamente usufruttuario vitalizio e nuda proprietaria, del terreno censito al vigente Catasto Terreni del Comune di Frascati al foglio 11 particelle 903 e 905, e gli acquirenti, proprietari in virtù del presente atto del terreno censito al vigente Catasto Terreni del Comune di Frascati al foglio 11 particelle 746, 749 e 750, si impegnano reciprocamente a realizzare a spese comuni uno stradello di accesso pedonale e carrabile ad entrambi i suddetti terreni tra loro confinanti, posto a cavallo degli stessi, della larghezza di ml 1,5 (uno virgola cinque) per ciascuna parte, per un totale di ml. 3 (tre), dipartentesi, detto stradello, da Via Antonio Manzi attraverso una piccola porzione della particella 905 che a tale scopo viene asservita, e corrente per l'intera lunghezza delle suddette particelle 746, 749, 750, 903 e 905, il tutto come meglio evidenziato con colorazione verde nella piantina che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detta servitù viene costituita senza corrispettivo alcuno essendosi della stessa tenuto conto nella determinazione del prezzo della presente compravendita.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che detta servitù ha un valore di Euro 1.000,00 (mille euro e zero centesimi)"

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Come si evince dalla fotografia satellitare detto terreno, anche a seguito del tombamento fosso di cui innanzi già detto, oggi costituisce area del cantiere edile (mappale 1863) ancora da ultimare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

La porzione di terreno e annessa ad un fabbricato anche esse pignorato sito nella zona periferica del Comune di Frascati, Località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4B, dove non è stato costituito nessun condominio. Lo stesso non ha particolari impianti comuni, se non quelli regolati dagli articoli del codice civile in materia di condominio (area di sedime, struttura portante, copertura, scale, ecc)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Da quanto risulta negli atti di compravendita, fatto salvo quanto su di essi riportato in proposito di servitù, non risulta vi siano altre servitù, censi, usi civici;

Lo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Frascati (vds copia allega) non indica l'assoggettamento ad Usi Civici del terreno in esame.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Trattasi terreno al momento usato come area di accantonamento di materiali di risulta edili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

L'appezzamento di terreno pignorato è a disposizione dell'Esecutato CICCOTELLI Nicolo' nato a ROMA il 27/05/1952 proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$, e da gli altri comproprietari:

BRUSCHI Patrizia nata a ROMA il 19/09/1953 proprietaria la quota di $\frac{1}{4}$

LATTANZI Alberto nato a ROMA il 27/01/1955 proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$

SOLLAZZI Franco nato a ROMA il 11/01/1970 proprietaria per quota $\frac{1}{4}$

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto riportato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

73 di 98

	p.lla 272 e p.lla 273 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,,				
Dal 28/07/2009 al 22/10/2009	**** Omissis ****,, nuda proprietaria per la quota di 1/1; **** Omissis ****,, Usufruttuario per la quota di 1/2; **** Omissis ****,, Usufruttuario per la quota di 1/2 delle porzioni di terreno censite in catasto al foglio 11, p.lla 746, p.lla 749, p.lla 750, p.lla 270, p.lla 271, p.lla 272, p.lla 273 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,,	Atto di Affrancazione in favore di BOMPIANI ANGELA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****,,	28/07/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 -	03/08/2009	--	26304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****,, **** Omissis ****,, **** Omissis ****,, **** Omissis ****,, entrambi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno in regime di separazione dei; delle porzioni di terreno censite in catasto al foglio 11 p.lla 270, p.lla 271, p.lla 272, p.lla 273, Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,,	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maymone Iride	22/10/2009	82567	25330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 -	12/11/2009	---	37152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2009	**** Omissis ****,, **** Omissis ****,, **** Omissis ****,, **** Omissis ****,, entrambi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno in regime di separazione dei; delle porzioni di terreno censite in catasto al foglio 11 p.lla 746, p.lla 749, p.lla 750, Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****,,	22/10/2009	82567	25330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 -	12/11/2009	---	37153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Precisa il sottoscritto, come anche riportato nel certificato Notarile redatto dal Notaio MANCUSO Rocco e depositato in atti che:

- in base a nota di variazione del 10/05/2010 n. 561279.1/2010 protocollo n. RM0561279 i terreni distinti al N.C.T. al foglio 11 p.lla 272, p.lla 273, p.lla 750, vengono soppresse e frazionate rispettivamente in p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522.

- in base a nota di variazione del 10/02/2015 n.1028605.1.2/2010 protocollo n. RM0102865 le p.lle 271, 749, 1518 e p.lla 1522 vengono fuse e soppresse dando origine alla particella 1863 dello stesso foglio 11 e con la stessa nota la p.lla 1863 viene portata in carica a Partita Ente Urbano con l'identificativo catastale foglio 11 particella 1863



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1979 al 07/07/1994	**** Omissis ****,, Codice Fiscale: **** Omissis ****,, pieno proprietario relativamente al terreno in Frascati foglio 11 p.lle 746,749, 750 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,,	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****,,	21/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/10/1979		16675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/1994 al 28/07/2009	1) **** Omissis ****,, Codice Fiscale: [REDACTED] Omissis ****,, usufruttuario; 2) **** Omissis ****,, usufruttuaria 3) **** Omissis ****,, nuda proprietaria relativamente a terreno in Frascati, al foglio 11 p.lle 746,749,750, 270,271,272,273 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,,	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****,,	07/07/1994	50830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Roma 2	21/07/1994		17736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2009 al	**** Omissis ****,, piena proprietaria	Affrancazione			



22/10/2009	relativamente a terreni in Frascati foglio 11 p.lle 746, 749, 750, 270, 271, 272, 273 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis ****,	28/07/2009	23051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Roma 2			26304
		Registrazione			
Dal 22/10/2009 al 15/02/2021	**** Omissis ****, **** Omissis **** Omissis ****, **** Omissis ****, entrambi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno in regime di separazione dei; relativamente alle porzioni di terreno in Frascati in catasto al foglio 11 p.la 746, p.la 749, p.la 750 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis ****,	22/10/2009	82587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	12/11/2009		37153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con **** Omissis ****, Iride del 22/10/2009 trascritto il 12/11/2009 al n. 37153 il terreno censito in catasto al foglio 11 p.la 746, p.la 749 e p.la 750)- veniva acquistato dai seguenti Signori:

- 1) **** Omissis ****, nata a [REDACTED] proprietaria la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni;
- 2) **** Omissis ****, nato a [REDACTED] attuale Esecutato, proprietario per la quota di 1/4 vedovo e non coniugato;
- 3) **** Omissis ****, nato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1/4 separato legalmente ed in regime di separazione dei beni
- 4) **** Omissis ****, nato a [REDACTED] proprietaria per quota 1/4 stato civile libero.

Precisa il sottoscritto e come anche riportato nel certificato Notarile redatto dal Notaio MANCUSO Rocco e depositato in atti che:



- in base a nota di variazione del 10/05/2010 n. 561279.1/2010 protocollo n. RM0561279 i terreni distinti al N.C.T. al foglio 11 p.lla 272, p.lla 273, p.lla 750, vengono soppresse e frazionate rispettivamente in p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522.

- in base a nota di variazione del 10/02/2015 n.1028605.1.2/2010 protocollo n. RM0102865 le p.lle 271, 749, 1518 e p.lla 1522 vengono fuse e soppresse dando origine alla particella 1863 dello stesso foglio 11 e con la stessa nota la p.lla 1863 viene portata in carica a Partita Ente Urbano con l'identificativo catastale foglio 11 particella 1863

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 26/07/2021
Reg. gen. 40924 - Reg. part. 8016
Quota: 1/4
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****,
Data: 22/07/2021
Note: Ipoteca volontaria gravante su appezzamento di terreno sito nel Comune di Frascati (RM), località, Macchia dello Sterparo, Via Manzi SNC, e distinto in catasto terreni al foglio 11 p.lla 270, p.lla 271, p.lla 746, p.lla 749, p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522 (oggi p.lle, 270, p.lla 746, p.lla 1863 dello stesso foglio 11)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 12/03/2021
Reg. gen. 12913 - Reg. part. 9118
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante su porzioni immobiliari, site ne Comune di Frascati (RM), Località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi SNC, e precisamente: - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 1863, categoria Ente Urbano, Superficie catastale mq. 1335,00; - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 270, qualità Vigneto, Classe 2^a Superficie catastale mq. 370,00, Reddito Dominicale €.10,51, Reddito Agrario €.2,96; - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 746, qualità Vigneto, Classe 2^a Superficie catastale mq. 94,00, Reddito Dominicale €.2,67, Reddito Agrario €.0,75;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 05/06/2023

Reg. gen. 31139 - Reg. part. 21880

A favore di **** Omissis ****,

Contro **** Omissis **** „ **** Omissis **** „ **** Omissis ****,

Formalità a carico della procedura

Quota: 1/1

Note: Pignoramento immobiliare gravante su porzioni immobiliari, site ne Comune di Frascati (RM), Località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi SNC, e precisamente:

- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11,, p.lla 271, p.lla 749, p.lla 1518, p.lla , p.lla 1520, p.lla 1522 (oggi soppressa in quanto su tale porzione di terreno ad oggi insiste un fabbricato condominiale che era stato dichiarato al solo catasto terreni ed inserito in mappa tramite procedura Pregeo approvata dall'U.T.E. il 10/02/2015 protocollo RM0102065.

Si è reso pertanto necessario dal sottoscritto C.T.U. nella procedura R.G.E 72/2021 inoltrare al catasto fabbricati le singole unità immobiliari componenti il fabbricato; ciò è stato fatto dallo scrivente mediante Procedura DOCFA registrata il 03/01/2022 al n. RM 0000567 e successiva variazione per rettifica identificativo approvato il 07/01/2022 al n. RM0003528 a seguito della quale si sono generati i seguenti immobili:

- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 2 categoria A/7, classe 3^,
consistenza 3,5 vani, R.C. €. 714,00;

- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 3, categoria F/3;

- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 4, categoria F/3;

- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 5, categoria F/3;

- garage censito al foglio 11 p.lla 1863 sub 6, classe 3^ ,consistenza 58 mq, R.C. €. 194,70;

- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 7 ,categoria F/3;

- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 8 categoria A/7, classe 2^,
consistenza 3 vani, R.C. €. 519,04;

- area urbana censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 9, categoria F/1;)

- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 270, qualità Vigneto, Classe 2^ Superficie catastale mq. 370,00, Reddito Dominicale €.10,51, Reddito Agrario €.2,96;

- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 746, qualità Vigneto, Classe 2^ Superficie catastale mq. 94,00, Reddito Dominicale €.2,67, Reddito Agrario €.0,75;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 aggiornate al 12/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 26/07/2021
Reg. gen. 40924 - Reg. part. 8016
Quota: 1/4
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****,
Data: 22/07/2021
Note: Ipoteca volontaria gravante su appezzamento di terreno sito nel Comune di Frascati (RM), località, Macchia dello Sterparo, Via Manzi SNC, e distinto in catasto terreni al foglio 11 p.lla 270, p.lla 271, p.lla 746, p.lla 749, p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522 (oggi p.lle 1863, p.lla 270, p.lla 746 dello stesso foglio 11)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 12/03/2021
Reg. gen. 12913 - Reg. part. 9118
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Note: Pignoramento immobiliare gravante su porzioni immobiliari, site ne Comune di Frascati (RM), Località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi SNC, e precisamente: - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 1863, categoria Ente Urbano, Superficie catastale mq. 1335,00; - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 270, qualità Vigneto, Classe 2^a Superficie catastale mq. 370,00, Reddito Dominicale €10,51, Reddito Agrario €2,96; - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 746, qualità Vigneto, Classe 2^a Superficie catastale mq. 94,00, Reddito Dominicale €2,67, Reddito Agrario €0,75;
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 05/06/2023
Reg. gen. 31139 - Reg. part. 21880
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante su porzioni immobiliari, site ne Comune di Frascati (RM), Località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi SNC, e precisamente:
- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, p.lla 271, p.lla 749, p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522 (oggi soppresse in quanto su tale porzione di terreno ad oggi insiste un fabbricato condominiale che era stato dichiarato al solo catasto terreni ed inserito in mappa tramite procedura Pregeo approvata dall'U.T.E. il 10/02/2015 protocollo RM0102065.

Si è reso pertanto necessario dal sottoscritto C.T.U. nella procedura R.G.E 72/2021 inoltrare al catasto fabbricati le singole unità immobiliari componenti il fabbricato; ciò è stato fatto dallo scrivente mediante Procedura DOCFA registrata il 03/01/2022 al n. RM 0000567 e successiva variazione per rettifica identificativo approvato il 07/01/2022 al n. RM0003528 a seguito della quale si sono generati i seguenti immobili:

- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 2 categoria A/7, classe 3^a, consistenza 3,5 vani, R.C. €. 714,00;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 3, categoria F/3;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 4, categoria F/3;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 5, categoria F/3;
- garage censito al foglio 11 p.lla 1863 sub 6, classe 3^a, consistenza 58 mq, R.C. €. 194,70;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 7, categoria F/3;
- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 8 categoria A/7, classe 2^a, consistenza 3 vani, R.C. €. 519,04;
- area urbana censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 9, categoria F/1;)
- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 270, qualità Vigneto, Classe 2^a Superficie catastale mq. 370,00, Reddito Dominicale €.10,51, Reddito Agrario €.2,96;
- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 746, qualità Vigneto, Classe 2^a Superficie catastale mq. 94,00, Reddito Dominicale €.2,67, Reddito Agrario €.0,75;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO VIA ANTONIO MANZI 4/B

La Zona dove ricade l'immobile in oggetto, nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale. - La potenzialità edificatoria dell'appezzamento risulta già assorbita dal fabbricato adiacente mappale 1863 del foglio 11 come rilevato dal progetto relativo all'edificazione di quest'ultimo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Il terreno, al momento, non risulta occupato da manufatti edili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Al momento non risulta vi siano oneri condominiali specifici per l'appezzamento di terreno.

Eventuali oneri si verranno a creare al momento dell'ultimazione del cantiere edile limitrofo a cui il terreno viene annesso quale corte unita all'area di risulta del fabbricato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FRASCATI (RM) - LOCALITÀ MACCHIA DELLO STERPARO, VIA ANTONIO MANZI 4/B

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

Si rimanda a quanto indicato per i bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1**

In fabbricato condominiale l'appartamento interno 1 (foglio 11 particella 1863 sub 2) sito al piano terra composto di ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, ripostiglio, bagno, camera, oltre un locale caldaia, ed un terrazzo a livello oltre a corte pertinenziale esclusiva -Sotto l'abitazione, al piano seminterrato è presente una superficie tombata annessa all'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 2, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area dei mappali 270 e 746 adiacenti il fabbricato condominiale di cui ai beni 1 e 2.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1	99,49 mq	1.700,00 €/mq	€ 169.133,00	100%	€ 169.133,00
Valore di stima:					€ 169.133,00

Valore di stima: € 169.133,00

Valore finale di stima: € 156.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Ciò premesso la stima viene eseguita adottando il metodo: **"STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA"**
DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Frascati - Zona Macchia Sterparo - Via A. Manzi

Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.800,00	2.700,00	2.250,00
Agenzie	1.600,00	2.600,00	2.100,00
Valori Medi	1.700,00	2.650,00	2.175,00

Nel caso in esame, valutate le caratteristiche intrinseche, dell'appartamento e tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.700,00 per cui si ha:
Superficie commerciale convenzionale: mq. 99,49 x €/mq. 1.700,00 = €. 169.133,00 .

Considerando però che le stesse come già detto sono insite in un cantiere edile non ancora da ultimare sia negli interni di alcune U.I. e sia nelle parti condominiali relative alla e sistemazioni esterne dell'area di risulta circostante, nella strada di accesso ecc, si porta alle stesse una detrazione pari al 10% del valore come sopra riportato; da cui ne deriva per l'appartamento:

€. 169.133,00 - (0,10 x 169.133,00) = €. 152.219,70

A tale importo va aggiunto il valore di 1/5 della superficie delle particelle 270 e 746 per un valore di mq. 464 x 40.000/5 = €. 3.712,00

Il valore della piena proprietà del lotto ascende pertanto ad €. 155.931,70 **che arrotondati ad €. 156.000,00 rappresentano il valore a base d'asta della ridetta quota pignorata**

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2

In fabbricato condominiale l'appartamento interno 2 (mappale 1863 sub 8) composta da: ingresso, soffitta, ripostiglio, sala da pranzo con angolo cottura, camera, bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 8, Categoria A/7

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area dei mappali 270 e 746 adiacenti il fabbricato condominiale di cui ai beni 1 e 2.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2	62,39 mq	1.700,00 €/mq	€ 106.063,00	100%	€ 106.063,00
				Valore di stima:	€ 106.063,00

Valore di stima: € 106.063,00

Valore finale di stima: € 99.000,00

In base al Criterio di stima ed alle considerazioni di cui al lotto n. 1, si valuta come segue

Superficie commerciale convenzionale: mq. 62,39 x €/mq. 1.700,00 = € 106.063,00

Considerando però che le stesse come già detto sono insite in un cantiere edile non ancora ancora da ultimare sia negli interni di alcune U.I. e sia nelle parti condominiali relative alla e sistemazioni esterne dell'area di risulta circostante, nella strada di accesso ecc, si porta alle stesse una detrazione pari al 10% del valore come sopra riportato. Da cui ne deriva per l'appartamento:

€ 106.063,00 - (0,10 x 106.063,00) = € 95.456,70

A tale importo va aggiunto il valore di 1/5 della superficie delle particelle 270 e 746 per un valore di mq. 464 x 40.000/5 = € 3.712,00

Il valore della piena proprietà del lotto ascende pertanto ad € 99.168,70 che arrotondati ad € 99.000,00 rappresentano il valore a base d'asta della quota pignorata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1

In fabbricato condominiale l'appartamento int. 3, (p.lla 1863 sub 3) in corso di costruzione, articolato su tre piani: terra, primo e seminterrato che da progetto depositato in comune dovrà essere realizzata un'abitazione così composta:

- piano terra composto da: ingresso, sala, bagno, sala da pranzo con angolo cottura, oltre a una corte esclusiva;
- piano primo composto da: camera da letto e bagno;
- piano seminterrato composto da intercapedine e superficie tombata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 3, Categoria F3

Fa inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area dei mappali 270 e 746 adiacenti il fabbricato condominiale di cui ai beni 1 e 2.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1	100,93 mq	1.700,00 €/mq	€ 171.581,00	100%	€ 171.581,00
				Valore di stima:	€ 171.581,00

Valore di stima: € 171.581,00

Valore finale di stima: € 107.000,00

Nel caso essendo l'appartamento ancora da ultimare, per la determinazione si procede dapprima valutando lo stesso come ultimato; al valore così determinato verrà poi detratta una percentuale pari ai costi necessari per renderlo normalmente utilizzabile.

Per la determinazione del valore iniziale si applica lo stesso criterio di stima e le stesse considerazioni indicate per il Lotto n. 1; quindi si avrà:

Superficie commerciale convenzionale: mq.100,93 x €/mq. 1.700,00 = € 171.581,00

Detrazioni

Considerando però, l'immobile è parte di un cantiere edile ancora da ultimare sia negli interni di alcune U.I. e sia nelle parti condominiali relative alla e sistemazioni esterne dell'area di risulta circostante, nella strada di accesso ecc, si porta allo stesso una detrazione pari al 10% del valore come sopra riportato:

1) detrazione: $171.581,00 \times 0,10 = € 17.158,10$

Essendo l'immobile ancora in corso di costruzione, al valore totale di € 171.581,00 deve detrarsi il costo delle

opere necessarie per renderlo normalmente ultimato ed utilizzabile, che nel caso in esame come da separata analisi ammontano a circa il 30% del valore iniziale; si avrà pertanto;

2) Detrazione: € 171.581,00 x 0,30 = € 51.474,30

Sommano detrazioni € 68.632,40

dal che ne deriva valore dell'U.I. € (171.581,00 - 68.632,40) = € 102.948,60

A quest'ultimo importo va aggiunto il valore di 1/5 della superficie delle particelle 270 e 746 per un valore di mq. 464 x 40.000/5 = € 3.712,00

Il valore della piena proprietà del lotto ascende pertanto ad € 106.660,60 che arrotondati ad € 107.000,00 rappresentano il valore a base d'asta della quota pignorata

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4

In fabbricato condominiale l'appartamento int. 4, in corso di costruzione, (mappale 1863 sub 4) in progetto composto:

- al piano terra di sala da pranzo con angolo cottura, bagno disimpegno, camera da letto con all'interno un bagno, porticato antistante e giardino pertinenziale;
- piano primo ancora in corso di costruzione che da progetto approvato si presenta come soffitte;
- piano seminterrato collegato al piano terra con scala interna, che da progetto depositato in comune doveva essere una superficie tombata oggi si presenta come salone con cucina e bagno realizzati senza autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 4, Categoria F3

- Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area dei mappali 270 e 746 adiacenti il fabbricato condominiale di cui ai beni 1 e 2.*

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

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B
In villino condominiale il locale Garage (foglio mappale 1863 sub 6) a piano seminterrato composto di unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 6, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4	101,55 mq	1.700,00 €/mq	€ 172.635,00	100%	€ 172.635,00
Bene N° 7 - Garage Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B	25,55 mq	900,00 €/mq	€ 22.995,00	100%	€ 22.995,00
Valore di stima:					€ 195.630,00

Valore di stima: € 195.630,00

Valore finale di stima: € 148.000,00

Anche per tale lotto, in cui il villino è ancora da ultimare, nella valutazione dell'appartamento si procede come per il Lotto n. 3 precedente; pertanto si avrà

Superficie commerciale convenzionale: mq.101,55 x €/mq. 1.700,00 = €. 172.635,00

Detrazioni

Considerando però, l'immobile è parte di un cantiere edile ancora da ultimare sia negli interni di alcune U.I. e sia nelle parti condominiali relative alla e sistemazioni esterne dell'area di risulta circostante, nella strada di accesso ecc, si porta allo stesso una detrazione pari al 10% del valore come sopra riportato:

1) detrazione: $172.635,00 \times 0,10 =$ €. 17.263,50

Essendo l'immobile ancora in corso di costruzione, al valore totale di €. 172.635,00 deve detrarsi il costo delle opere necessarie per renderlo normalmente ultimato ed utilizzabile, che nel caso in esame come da separata analisi ammontano a circa il 20% del valore iniziale; si avrà pertanto;

2) Detrazione: €. 172.635,00 x 0,20 = €. 34.527,00

Sommano detrazioni €. 51.790,50

dal che ne deriva valore dell'U.I. €. (172.635,00 - 51.790,50) = € 120.844,50

A quest'ultimo importo vanno aggiunti i seguenti valori:

- il valore di 1/5 della superficie delle particelle 270 e 746 per un

valore di mq. 464 x 40.000/5 = €. 3.712,00

- valore del garage: 25,55 x 900,00 = €. 22.995,00

Il valore totale del lotto ascende pertanto ad €. (120.844,50 + 3.712,00 + 22.995,00) = €. 147.551,50 **che arrotondati ad € 148.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Lotto in esame.**

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via A. Manzi 4/B
In fabbricato condominiale il villino interno (particella 1863 sub 5) in corso di costruzione composto: -
piano terra da: ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno e camera con annessa corte esclusiva
- piano primo dove si accede tramite una scala esterna posizionata sulla corte esclusiva è composto da: due vani soffitta
- piano seminterrato composto da vano cantina-disimpegno, intercapedine e superficie tombata;
Identificato al catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1863, Sub. 5, Categoria F3

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area dei mappali 270 e 746 adiacenti il fabbricato condominiale di cui ai beni 1 e 2.

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

Bene N° 9 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B

In villino condominiale il locale Garage (foglio mappale 1863 sub 7) a piano seminterrato composto di unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 7, Categoria F3

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzì 4B	113,65 mq	1.700,00 €/mq	€ 193.205,00	100%	€ 193.205,00
Bene N° 9 - Garage Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzì 4/B	27,32 mq	900,00 €/mq	€ 24.588,00	100%	€ 24.588,00
Valore di stima:					€ 217.793,00

Valore di stima: € 217.793,00

Valore finale di stima: € 122.000,00

Anche per tale lotto, in cui il villino è ancora da ultimare, nella valutazione dell'appartamento si procede come per il Lotto n. 4 precedente; pertanto si avrà

Superficie commerciale convenzionale: mq. 113,65 x €/mq. 1.700,00 = €. 193.205,00

Detrazioni

Considerando però, l'immobile è parte di un cantiere edile ancora da ultimare sia negli interni di alcune U.I. e sia nelle parti condominiali relative alla e sistemazioni esterne dell'area di risulta circostante, nella strada di accesso ecc, si porta alle stesso una detrazione pari al 10% del valore come sopra riportato:

1) detrazione: $193.205,00 \times 0,10 = \text{€ } 19.320,50$

Essendo l'immobile ancora in corso di costruzione, al valore totale di €. 193.205,50 deve detrarsi il costo delle opere necessarie per renderlo normalmente ultimato ed utilizzabile, che nel caso in esame come da separata analisi ammontano a circa il 40% del valore iniziale; si avrà pertanto;

2) Detrazione: $\text{€ } 193.205,00 \times 0,40 = \text{€ } 77.282,00$

Sommano detrazioni € 96.602,50

dal che ne deriva valore dell'U.I. $\text{€ } (193.205,00 - 96.602,00) = \text{€ } 96.602,50$

A quest'ultimo importo vanno aggiunti i seguenti valori:

- il valore di 1/5 della superficie delle particelle 270 e 746 per un

valore di mq. $464 \times 40.000/5 = \text{€ } 3.712,00$

- valore del garage: $27,32 \times 900,00 = \text{€ } 24.588,00$ a cui dovrà detrarsi un 10%

per ultimazione dello stesso, per cui suo valore sarà di €. 22.129,20

Il valore totale del lotto ascende pertanto ad €. $(96.602,50 + 3.712,00 + 22.129,20) = \text{€ } 122.443,70$

che arrotondati ad € 122.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Lotto in esame.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzì 4/B
Appezamento di terreno in catasto terreni al foglio 11 particella 270, di superficie Catastale mq. 370,00
in corso di sistemazione quale corte condominiale da annessere al fabbricato condominiale adiacente

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 270, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.800,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi 4/B
Appezamento di terreno in catasto terreni al foglio 11 particella 746, di superficie Catastale mq. 94 in
corso di sistemazione quale corte condominiale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 746, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.760,00

N.B. La quota di 1/5 dei predetti beni è stata attribuita a ciascuno dei Lotti Precedenti

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 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nardini Giulio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **BENE N. 3** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1

In fabbricato condominiale l'appartamento interno 1 sito al piano terra composto di ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, ripostiglio, bagno, camera, oltre un locale caldaia, ed un terrazzo a livello oltre a corte pertinenziale esclusiva -Sotto l'abitazione, al piano seminterrato è presente una superficie tombata annessa all'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 2, Categoria A/7, cl. 3, vani 3,5 rendita €. 714,00

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai Beni 1 e 2

Destinazione urbanistica: nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta del lotto: € 156.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2

In fabbricato condominiale l'appartamento interno 2 composto da: ingresso, soffitta, ripostiglio, sala da pranzo con angolo cottura, camera, bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 8, Categoria A/7, cl. 2, vani 3, rendita €. 519,04.

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai Beni 1 e 2

Destinazione urbanistica: nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta del lotto: € 99.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1

In fabbricato condominiale l'appartamento int. 3, (p.lla 1863 sub 3) in corso di costruzione, articolato su tre piani: terra primo e seminterrato che da depositato in comune dovrà essere realizzata un'abitazione così composta:

- piano terra composto da: ingresso, sala, bagno, sala da pranzo con angolo cottura, oltre a una corte esclusiva;
 - piano primo composto da: camera da letto e bagno;
 - piano seminterrato composto da intercapedine e superficie tombata.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 3, Categoria F3.

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai Beni 1 e 2

Destinazione urbanistica: nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta del lotto: € 107.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4

In fabbricato condominiale l'appartamento int. 4, in corso di costruzione, in progetto composto

- al piano terra di sala da pranzo con angolo cottura, bagno disimpegno, camera da letto con all'interno un bagno; porticato antistante e giardino pertinenziale;
- piano primo ancora in corso di costruzione che da progetto approvato si presenta come soffitte;
- piano seminterrato collegato al piano terra con scala interna, che da progetto depositato in comune doveva essere una superficie tombata oggi si presenta come salone con cucina e bagno realizzati senza autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 4, Categoria F3

Bene N° 7 - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B

In fabbricato condominiale il locale Garage a piano seminterrato composto di unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 6, Categoria C/6, cl. 3, mq. 58, rendita €. 194,70

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai Beni 1 e 2

Destinazione urbanistica: nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale.

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta del lotto: € 148.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B

In fabbricato condominiale il villino interno 5 in corso di costruzione, in progetto composto:

- piano terra da: ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno e camera con annessa corte esclusiva;
- piano primo dove si accede tramite una scala esterna posizionata sulla corte esclusiva è composto da: due vani soffitta
- piano seminterrato composto da vano cantina-disimpegno, intercapedine e superficie tombata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 5, Categoria F3

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B

In fabbricato condominiale il locale Garage a piano seminterrato composto di unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 7, Categoria F3

Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai Beni 1 e 2

Destinazione urbanistica: nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale.

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta del lotto : € 122.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2021 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 2, Categoria A7, cl. 3, vani 3,5, rendita €. 714.	Superficie Convenzionale Commerciale	99,49 mq
Stato conservativo:	Appartamento ultimato ed abitato in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 1 In fabbricato condominiale l'appartamento interno 1 sito al piano terra composto di ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, ripostiglio, bagno, camera, oltre un locale caldaia, ed un terrazzo a livello oltre a corte pertinenziale esclusiva -Sotto l'abitazione, al piano seminterrato è presente una superficie tombata annessa all'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 2, Categoria A/7, cl. 3, vani 3,5 rendita €. 714,00 <i>Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai beni n. 1 e n. 2</i> Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 8, Categoria A7, cl. 2, vani 3, rendita €. 519,04	Superficie Convenzionale Commerciale	62,39 mq
Stato conservativo:	Immobile in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 2 In fabbricato condominiale l'appartamento interno 2 composto da: ingresso, soffitta, ripostiglio, sala da pranzo con angolo cottura, camera, bagno. <i>Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai Beni 1 e 2</i> Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 3, Categoria F3	Superficie Convenzionale Commerciale	100,93 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare ancora in corso di costruzione manca di rifiniture interne, quali pavimenti, impianti,intonaci ecc		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 3, piano T-1°-S1 in corso di costruzione, articolato su tre piani: terra primo e seminterrato che da progetto depositato in comune dovrà essere realizzata un'abitazione così composta: - piano terra composto da: ingresso, sala, bagno, sala da pranzo con angolo cottura, oltre a una corte esclusiva; - piano primo composto da: camera da letto e bagno; - piano seminterrato composto da intercapedine e superficie tombata. <i>Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai beni n. 1 e 2</i> Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.000,00

Bene N° 6 - Appartamento - Bene N° 7 Garage			
Ubicazione:	Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 4, Categoria F3 Garage Identificato al catasto fabbricati al foglio 11 par. 1863 sub 6, categ. C/6 Cl. 3, mq. 58, rendita €. 194,70	Superficie Convenzionale Commerciale 101,55 mq Superficie Convenzionale Commerciale 25,55 mq.	
Stato conservativo:	Appartamento da ultimare; manca di alcune rifiniture e parte degli impianti Garage: ultimato in funzione della sua destinazione d'uso		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B, interno 4 In fabbricato condominiale l'appartamento int. 4, in corso di costruzione, in progetto composto - al piano terra di sala da pranzo con angolo cottura, bagno disimpegno, camera da letto con all'interno un bagno; porticato antistante e giardino pertinenziale; - piano primo ancora in corso di costruzione che da progetto approvato si presenta come soffitte; - piano seminterrato collegato al piano terra con scala interna, che da progetto depositato in comune doveva essere una superficie tombata oggi si presenta come salone con cucina e bagno realizzati senza autorizzazione. Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzi 4/B In fabbricato condominiale il locale Garage a piano seminterrato composto di unico vano. <i>Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catastali mq. 370 e mappale 746 di catastali mq. 94 di cui ai beni n. 1 e 2</i> Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Prezzo base d'asta del lotto: € 148.000,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

Bene N° 8 - Appartamento - Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzì 4B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1863, Sub. 5, Categoria F3	Superficie Convenzionale Commerciale	113,65 mq
	Garage Identificato al catasto fabbricati al foglio 11 par. 1963 sub 7, categoria F3	Superficie convenzionale Commerciale	27,32 mq
Stato conservativo:	Villino ancora in corso di costruzione; mancante di rifiniture interne, impianti ecc. Garage: da ultimare, manca di rifiniture, impianti ecc.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzì 4/B int. 5 In fabbricato condominiale il villino interno 5 in corso di costruzione, in progetto composto: - piano terra da: ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno e camera con annessa corte esclusiva; - piano primo dove si accede tramite una scala esterna posizionata sulla corte esclusiva è composto da: due vani soffitta - piano seminterrato composto da vano cantina-disimpegno, intercapedine e superficie tombata. Garage ubicato a Frascati (RM) - località Macchia dello Sterparo Via Antonio Manzì 4/B In fabbricato condominiale il locale Garage a piano seminterrato composto di unico vano. <i>Fanno inoltre parte del lotto le quote di 1/5 circa dell'area di risulta del mappale 1863 nonché l'area adiacente il fabbricato condominiale in catasto terreni foglio 11 mappale 270 di catasto mq. 370 e mappale 746 di catasto mq. 94 di cui ai Beni 1 e 2</i> Destinazione urbanistica: nel Vigente Piano Regolatore Generale ricade in Zona di Completamento, diretta all'attuazione di programmi di edilizia residenziale con indice di edificabilità di 0,35 mc/mq con parte sede stradale. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Prezzo base d'asta del lotto : € 122.000,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

FORMALITÀ GRAVANTI SU TUTTI I LOTTI DI VENDITA



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 26/07/2021
Reg. gen. 40924 - Reg. part. 8016
Quota: 1/4
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Palmieri Paolo
Data: 22/07/2021
Note: Ipoteca volontaria gravante su appezzamento di terreno sito nel Comune di Frascati (RM), località, Macchia dello Sterparo, Via Manzi SNC, e distinto in catasto terreni al foglio 11 p.lla 270, p.lla 271, p.lla 746, p.lla 749, p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla 1522 (oggi p.lle, 270, p.lla 746, p.lla 1863 dello stesso foglio 11)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 12/03/2021
Reg. gen. 12913 - Reg. part. 9118
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante su porzioni immobiliari, site ne Comune di Frascati (RM), Località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi SNC, e precisamente: - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 1863, categoria Ente Urbano, Superficie catastale mq. 1335,00; - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 270, qualità Vigneto, Classe 2^ Superficie catastale mq. 370,00, Reddito Dominicale €.10,51, Reddito Agrario €.2,96; - porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 746, qualità Vigneto, Classe 2^ Superficie catastale mq. 94,00, Reddito Dominicale €.2,67, Reddito Agrario €.0,75;
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 05/06/2023
Reg. gen. 31139 - Reg. part. 21880
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante su porzioni immobiliari, site ne Comune di Frascati (RM), Località Macchia dello Sterparo, Via Antonio Manzi SNC, e precisamente:
- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11,, p.lla 271, p.lla 749, p.lla 1518, p.lla , p.lla 1520, p.lla 1522 (oggi sopprese in quanto su tale porzione di terreno ad oggi insiste un fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



condominiale che era stato dichiarato al solo catasto terreni ed inserito in mappa tramite procedura Pregeo approvata dall'U.T.E. il 10/02/2015 protocollo RM0102065.

Si è reso pertanto necessario dal sottoscritto C.T.U. nella procedura R.G.E 72/2021 inoltrate al catasto fabbricati le singole unità immobiliari componenti il fabbricato; ciò è stato fatto dallo scrivente mediante Procedura DOCEFA registrata il 03/01/2022 al n. RM 0000567 e successiva variazione per rettifica identificativo approvato il 07/01/2022 al n. RM0003528 a seguito della quale si sono generati i seguenti immobili:

- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 2 categoria A/7, classe 3[^], consistenza 3,5 vani, R.C. €. 714,00;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 3, categoria F/3;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 4, categoria F/3;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 5, categoria F/3;
- garage censito al foglio 11 p.lla 1863 sub 6, classe 3[^], consistenza 58 mq, R.C. €. 194,70;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 7, categoria F/3;
- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 8 categoria A/7, classe 2[^], consistenza 3 vani, R.C. €. 519,04;
- area urbana censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 9, categoria F/1;
- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 270, qualità Vigneto, Classe 2[^] Superficie catastale mq. 370,00, Reddito Dominicale €.10,51, Reddito Agrario €.2,96;
- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 746, qualità Vigneto, Classe 2[^] Superficie catastale mq. 94,00, Reddito Dominicale €.2,67, Reddito Agrario €.0,75;

NOTE DI PRECISAZIONE DEL C.T.U:

Precisa lo scrivente che le particelle censite al catasto terreni al foglio 11, p.lla 271, p.lla 749, p.lla 1518, p.lla 1520, p.lla , p.lla 1522 riportate nell'Atto di pignoramento trascritto in data 05/06/2023 e al n. 31139 di registro generale e al n. 21880 di registro particolare oggi risultano soppresse in quanto su tale porzione di terreno ad oggi risulta un fabbricato condominiale che era stato dichiarato al solo catasto terreni ed inserito in mappa tramite procedura Pregeo approvata dall'U.T.E. il 10/02/2015 protocollo RM0102065.

Si è reso pertanto necessario dal sottoscritto C.T.U. nella procedura R.G.E 72/2021 inoltrare al catasto fabbricati le singole unità immobiliari componenti il fabbricato; ciò è stato fatto dallo scrivente mediante Procedura DOCEFA registrata il 03/01/2022 al n. RM 0000557 e successiva variazione per rettifica identificativo approvato il 07/01/2022 a seguito della quale si sono generati i seguenti immobili:

- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 2, categoria A/7, classe 3[^], consistenza 3,5 vani, R.C. €. 714,00 generata da variazione n. RM0003528 del 07/01/2022;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 3, categoria F/3, generata da variazione n. RM0003529 del 07/01/2022;
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 4, categoria F/3, generata da variazione n. RM0003530 del 07/01/2022
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 5, categoria F/3, generata da variazione n. RM0003531 del 07/01/2022
- garage censito al foglio 11 p.lla 1863 sub 6, classe 3[^], consistenza 58 mq, R.C. €. 194,70, generata da variazione n. RM0003847 del 07/01/2022
- unità in corso di costruzione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 7, categoria F/3, generata da docfa n. RM0003532 del 07/01/2022
- abitazione censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 8, categoria A/7, classe 2[^], consistenza 3 vani, R.C. €. 519,04, generata da variazione n. RM0003533 del 07/01/2022

- area urbana censita al foglio 11 p.lla 1863 sub 9, categoria F/1 generata da variazione n. RM0003536 del 07/01/2022;

Nello stesso atto pignoramento trascritto in data 05/06/2023 e al n. 31139 di registro generale e al n. 21880 di registro particolare risultano incluse e quindi pignorati anche i seguenti immobili;

- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 270, qualità Vigneto, Classe 2^ Superficie catastale mq. 370,00, Reddito Dominicale €10,51, Reddito Agrario €2,96;

- porzione di Terreno censita in catasto terreni al foglio 11, particella 746, qualità Vigneto, Classe 2^ Superficie catastale mq. 94,00, Reddito Dominicale €2,67, Reddito Agrario €0,75.



Gli allegati sono gli stessi della C.T.U. già depositata relativa alla procedura R.G.E. 72/2021

ELENCO ALLEGATI:

- 01 - Verbale di Sopralluogo
- 02- Estratto di Mappa Catastale
- 03 - N. 3 Visure storiche catasto Terreni
- 04 - Atto di Affrancazione del 28-07-2009
- 05 - Atto di Proprietà attuale 22-10-2009
- 06 - Elaborato Planimetrico catastale
- 07- N. 9 Visure Storiche catasto Fabbricati
- 08- Planimetria Catastale sub 2
- 09 - Planimetria Catastale sub 6
- 10 - Planimetria Catastale sub 8
- 11 - Concessione Edilizia n. 55 del 2010
- 12 - Certificato di Collaudo Statico
- 13 - S.C.I.A. di Variante Non sostanziale del 30-05-2016
- 14 - Grafico allegato alla SCIA di variante del 30-05-2017
- 15 - Nulla Osta per allaccio in Fogna
- 16 - Grafico Esplicativo di Formazione Lotti
- 17 - Planimetria e Foto Lotto n.1



- 18 - Planimetria e Foto Lotto n. 2
- 19 - Planimetria e Foto Lotto n. 3
- 20 - Planimetria e Foto Lotto n. 4
- 21 - Planimetria e Foto Lotto n. 5
- 22 - Perizia Versione Privacy

