

VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

VIA CESARE MINARDI

Via Cesare Minardi, 11, 00044 Frascati RM



Indice

1	Premessa
2	Dati Anagrafici
3	Destinazione d'uso
4	Consistenze
5	Certificazioni e Vincoli
6	Caratteristiche Intrinseche
7	Caratteristiche Estrinseche
8	Impiantistica
9	Tabella di Calcolo
10	Comparabili
11	Conclusioni ed indicazioni

1. Premessa

La stima viene redatta per determinare il più probabile valore di un'immobile celo terra indipendente suddiviso in tre appartamenti con corte che lo circonda per procedere alla vendita.

2. Dati Anagrafici

L'oggetto di stima è ubicato in Via Cesare Minardi, 11, 00044 Frascati RM, tipologia Misto (Fabbricato + Terreno), con classificazione Fabbricato cielo/terra la proprietà è Altri Enti ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE.

Fabbricato celo terra con corte esclusiva, composto da tre unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale suddiviso al piano terra con due unità immobiliari con accesso autonomo e piano primo con singola unità immobiliare con accesso da scala esterna autonoma ed una cantina al piano interrato. Tutti gli accessi sono direttamente dalla corte esclusiva alla quale si accede tramite accesso carrabile da Via Cesare Baronio n.11. La proprietà è sita in zona semi-centrale del Comune di Frascati ed è servita nelle vicinanze di tutti i servizi. (scuole, supermercato, ecc..)

- Committente: I.N.F.N.
- Scopo:
- Data riferimento stima: 03/05/2023
- Data del Rapporto di Stima:

- Classificazione: Fabbricato cielo/terra
- Diritto di Possesso: Piena proprietà

- Sopralluogo: 03/05/2023
- Corrispondenza con rappresentazione catastale: Gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali.

Dati Catastali

Tipo Catasto	Comune Catastale	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza Catastale	Classe	Coltura	Superf
Catasto-NCEU	frascati	23	398	3	A/4 appartamento	3,5 vani			
Catasto-					A/4				

NCEU	frascati	23	398	502	appartamento	4,5 vani
Catasto-NCEU	frascati	23	398	503	A/4 appartamento	2,5 vani
Catasto-NCEU	frascati	23	398		ente urbano	490 mq.
Catasto-NCT	frascati	23	412			1 uliveto
Catasto-NCEU	frascati	23	398	1	C/6	10

3. Destinazione d'uso

- Stato Occupazione: Libero: attualmente non utilizzato
- Destinazione: Abitativo, Giardino di cui la destinazione prevalente è Abitativo

4. Consistenze

Tipo	Mq	Coeff.	Mq/Ragg.
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio abitazione piano terra sub.502 - composta da: salone con angolo cottura, corridoio, due camere, antibagno e bagno mq.60	60	1,00	60,00
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio abitazione piano terra sub. 503- composta da: salone con angolo cottura, camera e bagno	36	1,00	36,00
Sup. principali e locali accessori a diretto servizio abitazione piano primo sub.3 - salone, cucina, camera, disimpegno, due bagni	66	1,00	66,00
Balconi o terrazzi balcone esclusivo abitazione posta al piano primo sub. 3	13.65	0,30	4,10
Balconi o terrazzi pianerottolo di accesso all'appartamento posto al piano primo sub.3	5.25	0,30	1,58
Pertinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) corte comune alle unità immobiliari	1110	0,10	111,00
Sup. accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali cantina al piano interrato sub. 1 con accesso dalla corte esterna	10	0,25	2,50

5. Certificazioni e Vincoli

- Titoli Autorizzativi: Si: Anno di costruzione 1966 con licenza edilizia n. 794,

successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003 e D.I.A prot.35598 del 05/11/2003

- Destinazione urbanistica: Residenziale
- Agibilità: Si: Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2978 del 22 Gennaio 2016
- Abitabilità: Si: Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 2978 del 22 Gennaio 2016
- Attestato Prestazione Energetica: Si: 5803925000021303, 5803925000021306, 5803925000021312 del 06/06/2018
- Immobile Vicolato: No
- Altri Vincoli: Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs.42/2004
- Immobile Rispondente Vigenti Norme Antisismiche: No
- Presenza Fonti Inquinamento: No

Allegati

6. Caratteristiche Intrinseche

- Tipologia Costruttiva: Muratura
- Stato Conservazione:
 - Finiture Edificio: Normale
 - Finiture Edificio Unita: Normale
 - Strutture: Normale
 - Serramenti Chiusure: Buono
- Stato Conservazione Medio: Normale
- Qualità delle Finiture: Popolari
- Piani: Cielo - Terra,T,1°,1S
- Epoca di Costruzione: 1942/1967
- Interventi Significativi: L'immobile necessita di un'intervento di manutenzione ordinaria per l'esecuzione di alcune riprese d'intonaco nella facciata e una sistemazione dell'area esterna. L'immobile per scelta della proprietà non è allacciato alla condotta del gas.
- Altra caratteristica specifica: Il tetto in legno è stato di recente oggetto di manutenzione. L'unicità di questo immobile è la posizione semicentrale e l'esclusiva corte esterna con la possibilità di parcheggiare le auto di proprietà.

7. Caratteristiche Estrinseche

- Ubicazione: Semicentrale
- Destinazione Prevalente della Zona: Residenziale
- Contesto: Signorile
- Collegamenti: Ottimi
- Posizione rispetto contesto circostante: Buono
- Altra caratteristica specifica: vicinanza dei servizi, area esterna privata
- Valori OMI
 - Osservatorio: anno 2022 - 2 semestre
 - Zona: D/1-Periferica/ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO-COCCIANO (VIA TUSCOLANA-VI A DON BOSCO)
 - Tipologia: Abitazioni civili
 - Stato Conservativo: normale
 - Valore Minimo: 1'850,00
 - Valore Massimo: 2'750,00

- Valore Medio: 2'300,00

8. Impiantistica

- Impianto Idrico: Funzionante, apparentemente a norma, non certificato
- Impianto Riscaldamento: Altro: Funzionante, apparentemente a norma, con sistema a split alimentati a corrente
- Impianto Condizionamento: Funzionante, apparentemente a norma, non certificato
- Impianto Elettrico: Altro: Funzionante, apparentemente a norma, con sistema a split alimentati a corrente
- Cablaggio: Non presente
- Impianto Sicurezza e Videosorveglianza: Non presente
- Ascensore Montacarichi: Non presente
- Stato Conservazione Medio Impianti: Normale
- Servizi Igienici: Completi funzionanti

9. Tabella di Calcolo

Comparabile	Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it) 01	Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it) 02	Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it) 03
Indirizzo	Via Giulio Bernaschi, 00044 Frascati RM	Via B. Postorino, 23C, 00044 Frascati RM, Italia	Via Enrico Fermi, 32, 00044 Frascati RM, Italia
Stato Conservativo	Buono	Normale	Buono
Valore €	778'000,00	540'000,00	980'000,00
Superficie lorda ragguagliata	250,00	215,00	350,00
OMI Medio €	2'425,00	2'300,00	2'425,00
Valore Unitario €/mq	3'112,00	2'511,63	2'800,00
Coefficienti			
KT - Temporale	1,00	1,00	1,00
KP - Ubicazione	1,05	1,00	1,05
KS - Stato Manutenzione	0,95	1,05	0,95
K - Caratteristiche Strutturali	0,95	0,95	0,95
K - Caratteristiche Tecnologiche	0,95	1,00	0,95
KC - Consistenza	1,05	1,00	1,05
K - Sconto	0,95	0,95	0,95
Altri Coefficienti			

Altra caratteristica: finiture buone	0,95	1,05	0,95
Affaccio	1,00	0,95	0,95
Altra caratteristica: parcheggio privato	1,00	1,00	1,00
Coefficiente Globale	0,853	0,945	0,810
Valore Unitario Raggiugliato €/mq	2'654,83	2'374,13	2'269,23
Valore Medio Raggiugliato €/mq			2'432,73
Scostamento percentuale	9,13 %	2,41 %	6,72 %

10. Comparabili

Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti settore (www.immobiliare.it): 01

Via Giulio Bernaschi, 00044 Frascati RM

L'immobile consiste in una porzione di villa bifamiliare su tre livelli, con ottima esposizione su tre lati. La proprietà è composta al piano terra da un soggiorno doppio, tre camere da letto – di cui una con bagno en suite - una cucina abitabile ed un ulteriore bagno al piano. Mediante una comoda scala si accede al primo piano dove si trovano un'ampia sala-studio, una camera da letto con bagno ed un terrazzo. Dal soggiorno si giunge al seminterrato dove è presente una rifinitissima sala con camino, un servizio ed un ripostiglio. Dal seminterrato vi è la possibilità di accedere al garage per 2 posti auto. La villa si presenta in ottimo stato ed è dotata di riscaldamento autonomo a gas, portoncino blindato e grate alle finestre. Completa la proprietà una veranda con barbecue esterno ed uno splendido giardino di circa 700 mq che circonda la casa.



- Destinazione uso prevalente: Abitativo
- Periodo Stima: 24/05/2022
- Valori OMI
 - Osservatorio: 2 semestre- anno 2022
 - Zona: D-1 periferica/ zona residenziale di pregio - cocciano (Via Tuscolana a Don Bosco)
 - Tipologia: Villa e Villini
 - Stato Conservativo: Normale
 - Valore Minimo: 1'950,00
 - Valore Massimo: 2'900,00
 - Valore Medio: 2'425,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale <i>immobile pubblicizzato per la vendita il 24/05/2022</i>		1,00
Stato Conservazione Medio Impianti <i>funzionante apparentemente a norma, con sistema di allarme</i>	Normali	0,95
Consistenza Immobile <i>immobili suddiviso in piano seminterrato, piano terra e mansarda con corte esterna; l'immobile non presenta la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari.</i>	250	1,05
Tipologia Costruttiva <i>immobile con struttura in cemento armato</i>	Intelaiatura in cemento armato	0,95
Stato Conservazione Medio <i>l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione.</i>	Buono	0,95
Sconto Trattativa <i>Ricerche presso addetti di settore che indicano una percentuale di sconto tra 5 -10%</i>		0,95
Ubicazione <i>L'immobile ricade in zona residenziale, i servizi sono raggiungibili con pochi minuti di macchina</i>		1,05
Affaccio <i>non panoramico</i>		1,00
Altra Caratteristica Finiture Buone <i>immobile curato negli spazi interni ed esterni impreziosito con portici e giardino curato</i>		0,95
Altra Caratteristica Parcheggio Privato <i>provvisto di parcheggio privato all'interno della corte</i>		1,00
Coefficiente Globale		0,85

Valori

Valore Unitario	3'112,00
Valore Unitario Raggiagliato	2'654,83
Valore di Mercato	778'000,00

Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it): 02

Via B. Postorino, 23C, 00044 Frascati RM, Italia

Attico di mq 170 Unico nel suo genere, In piccolo stabile, al piano terzo senza ascensore, composto da: Ingresso, Salone doppio, Studio, tre camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e tre balconi con affacci panoramici su Roma e Villa Innocenti. L'immobile risulta luminosissimo ed arioso grazie a tutti i lati liberi di cui dispone. Completano la proprietà un Box triplo di 50 mq circa con area di manovra, un locale cantina fuori terra di mq 50, ad uso comune del condominio troviamo una terrazza condominiale di copertura ed un grande giardino condominiale.



- Destinazione uso prevalente: Abitativo
- Periodo Stima: 02/05/2023
- Valori OMI
 - Osservatorio: 2 semestre -
 - Zona: D1 - periferia/ zona residenziale di pregio - cocciano (da Via Tuscolana a Don Bosco)
 - Tipologia: abitazione civile
 - Stato Conservativo: Normle
 - Valore Minimo: 1'850,00
 - Valore Massimo: 2'750,00
 - Valore Medio: 2'300,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale <i>immobile pubblicizzato per la vendita il 02/05/2023</i>		1,00
Stato Conservazione Medio Impianti <i>funzionanti , apparentemente a norma</i>	Sufficienti	1,00
Consistenza Immobile <i>l'immobile abitativo sviluppa su unico livello e con appositi lavori di manutenzione straordinaria consentirebbe il frazionamento in più unità immobiliari.</i>	215	1,00
Tipologia Costruttiva <i>struttura in cemento armato</i>	Intelaiatura in cemento armato	0,95
Stato Conservazione Medio <i>L'immobile si presenta in stato manutentivo normale , necessiterebbe di un'intervento di manutenzione ordinaria.</i>	Normale	1,05
Sconto Trattativa <i>Ricerche presso addetti di settore che indicano una percentuale di sconto tra 5 -10%</i>		0,95
Ubicazione <i>L'immobile ricade in zona servita da tutti i servizi raggiungibili a piedi</i>		1,00
Affaccio <i>Vista panoramica</i>		0,95
Altra Caratteristica Finiture Buone <i>finiture interne di buona fattura che necessitano di manutenzione ordinaria</i>		1,05
Altra Caratteristica Parcheggio Privato <i>Possibilità di parcheggio nel box privato</i>		1,00
Coefficiente Globale		0,95

Valori

Valore Unitario	2'511,63
Valore Unitario Raggiugliato	2'374,13
Valore di Mercato	540'000,00

Ricerche di mercato: annunci immobiliari siti si settore (www.immobiliare.it): 03

Via Enrico Fermi, 32, 00044 Frascati RM, Italia

villa angolare 350 mq circa su tre livelli, ubicata all'interno di un residence. La villa è molto rifinita, provvista di una suggestiva piscina e di un curatissimo giardino di circa 400 mq arredato con gazebo, tavoli, divani e barbecue. La villa è composta al piano terra, da un salone doppio e uscita sul giardino, due spaziose camere matrimoniali, due bagni e la cucina con uscita sul grande terrazzo. Salendo al primo piano troviamo una grande camera matrimoniale, una camera adibita a cabina armadio, la zona lavanderia e un bagno, inoltre troviamo un'area interrata a disposizione utilizzabile per diverse attività. La villa è dotata di impianto allarme e irrigazione automatica. Completano la proprietà un box auto di 40 mq circa e due posti auto scoperti nel giardino. Possibilità parcheggio libero all'interno del residence



- Destinazione uso prevalente: Abitativo
- Periodo Stima: 06/05/2023
- Valori OMI
 - Osservatorio: 2 semestre - anno 2022
 - Zona: D1 - periferia/ zona residenziale di pregio - cocciano (Via Tuscolana a Don Bosco)
 - Tipologia: Ville e Villini
 - Stato Conservativo: Normale
 - Valore Minimo: 1'950,00
 - Valore Massimo: 2'900,00
 - Valore Medio: 2'425,00

Coefficienti

Caratteristica	Valore	Coeff.
KT - Temporale		1,00
<i>immobile pubblicizzato per la vendita il 06/05/2023</i>		
Stato Conservazione Medio Impianti	Buoni	0,95
<i>funzionanti apparentemente a norma, con impianto di allarme ed irrigazione.</i>		
Consistenza Immobile	350	1,05
<i>immobili suddiviso in piano seminterrato, piano terra e mansarda con corte esterna; l'immobile non presenta la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari.</i>		
Tipologia Costruttiva	Intelaiatura in cemento armato	0,95
<i>struttura in cemento armato e tamponatura</i>		
Stato Conservazione Medio	Buono	0,95
<i>immobile in buono stato manutentivo e non necessita di interventi di manutenzione</i>		
Sconto Trattativa		0,95
<i>Ricerche presso addetti di settore che indicano una percentuale di sconto tra 5 -10%</i>		
Ubicazione		1,05
<i>L'immobile ricade in zona residenziale, i servizi sono raggiungibili con pochi minuti di macchina</i>		
Affaccio		0,95
<i>panoramico</i>		
Altra Caratteristica Finiture Buone		0,95
<i>Finiture di buona qualità, imprezziosita dalla presenza di una piscina privata</i>		
Altra Caratteristica Parcheggio Privato		1,00
<i>parcheggio privato</i>		
Coefficiente Globale		0,81

Valori

Valore Unitario	2'800,00
Valore Unitario Raggiugliato	2'269,23
Valore di Mercato	980'000,00

11. Conclusioni ed indicazioni

Alla luce delle considerazioni estimali sopra esposte, assumendo il valore unitario di stima pari a **€/mq 2'432,73** considerata la consistenza ragguagliata del bene pari a **mq. 281,17**, ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame risulta pari a **€ 684'010.00** oltre IVA se dovuta.

Si evidenzia che la presente valutazione è stata svolta nel presupposto della regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene per l'utilizzo richiesto, e del rispetto di tutte le normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Il presente rapporto di valutazione è conforme alla Norma UNI 11612

Il Tecnico valutatore

Ingegnere Emanuele Camilletti

Studio Tecnico Ellemme di Emanuele Camilletti
Titolare

Ordine degli Ingegneri di Roma sez. B n:38062

camilletti.emanuele@gmail.com

Fb08APxwfAMRZBB6lTXEeLVDtuI3

Il Dirigente



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Data: 24/11/2017 - Ora: 17.31.46 Fine

Visura n.: T268013 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	398	3			A/4	3	3,5 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 307,29	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/02/2017 protocollo n. RM0077581 in atti dal 16/02/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17072.1/2017)
Indirizzo		VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INFN ISTITUTO NAZIONALE FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI	84001850589*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 04/04/1986 protocollo n. RM0639268 Voltura in atti dal 05/10/2015 Repertorio n.: 2181 Rogante: PETRELLA GIOVANNA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - C. C. IST. N.14623802 (n. 59660.1/2015)		

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 502

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	398	502			A/4	3	4,5 vani	Totale: 60 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	Euro 395,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T;								
Annotazioni				classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI	84001850589*	(1) Proprieta`

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 398 Sub.: 503

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	398	503			A/4	3	2,5 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte**: 36 m ²	Euro 219,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T;								
Annotazioni				classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE con sede in FRASCATI	84001850589*	(1) Proprieta`

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 23 - Particella 398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0077581 del 16/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 3

Compilata da:

Donsanti Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

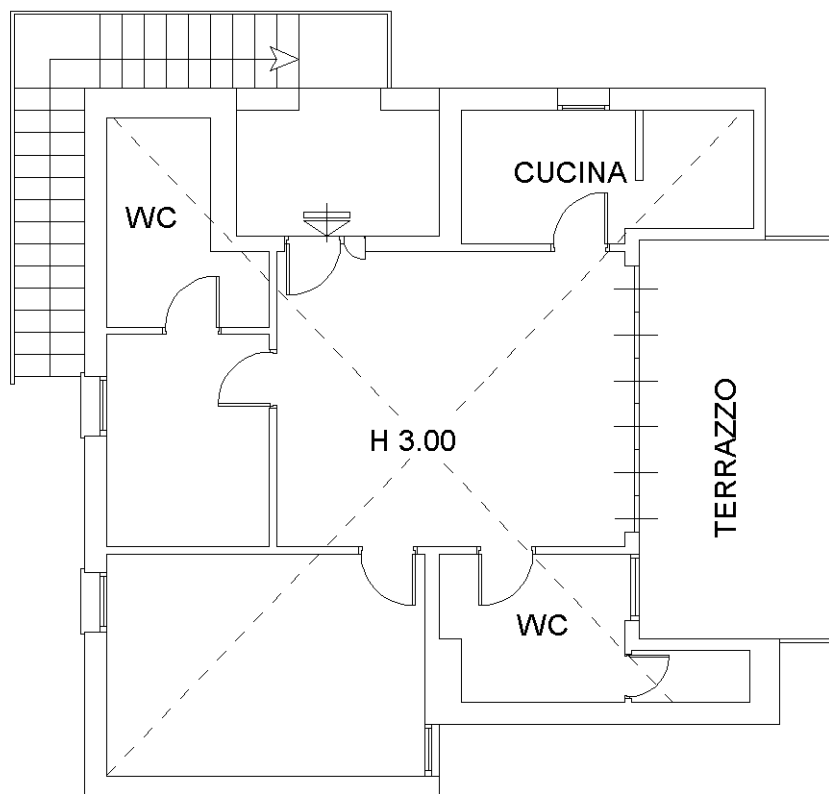
N. 8445

Scheda n. 1

Scala 1:100

ABITAZIONE PIANO PRIMO

DISTACCO VERSO
ALTRA U.I.U.



DISTACCO VERSO
ALTRA U.I.U.

DISTACCO VERSO
VIA CESARE MINARDI



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2017 - Comune di FRASCATI (D/73) - < Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 3 >
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 502

Compilata da:
Valente Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

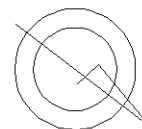
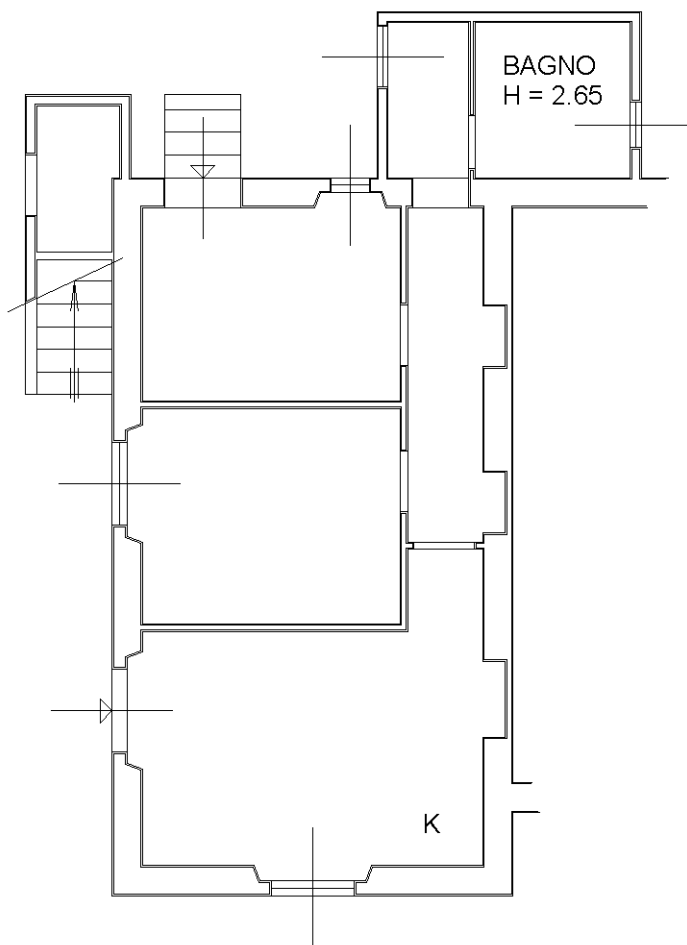
Prov. Roma

N. 8680

Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE
PIANO TERRENO
H = 3.25 ML.**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0091430 del 10/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frascati

Via Cesare Minardi

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 398

Subalterno: 503

Compilata da:
Valente Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

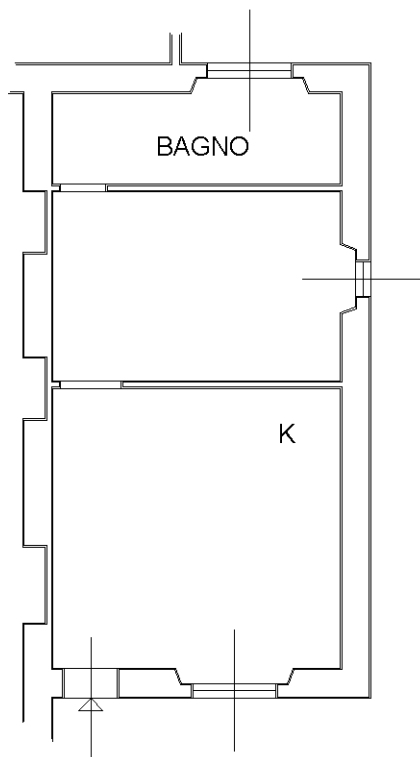
Prov. Roma

N. 8680

Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE
PIANO TERRENO
H = 3.25 ML.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2017 - Comune di FRASCATI (D/73) - < Foglio: 23 - Particella: 398 - Subalterno: 503 >
VIA CESARE MINARDI n. 11 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 412

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	412		-	ULIVETO 1	06 20		Euro 5,44 L. 10.540	Euro 1,92 L. 3.720	Impianto meccanografico del 02/03/1985
Notifica					Partita	5378				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE CON SEDE IN FRASCATI	84001850589*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1986 Voltura in atti dal 08/04/1995 Repertorio n.: 2181 Rogante: GIOVANNA PETRELLA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA n: 17012 del 18/04/1986 (n. 11793.1/1988)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2017

Dati della richiesta	Comune di FRASCATI (Codice: D773)
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 398

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	23	398		-	ENTE URBANO	04 90					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/05/2005 protocollo n. RM0362664 in atti dal 17/05/2005 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3142.1/2005)
Notifica						Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 398

Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 399

Sezione - SezUrb - Foglio 23 - Particella 99999

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=12700

E=18400

Comune: FRASCATI
 Foglio: 23
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 23-Nov-2017 16:59:36
 Prot. n. T305859/2017

1 Particella: 398



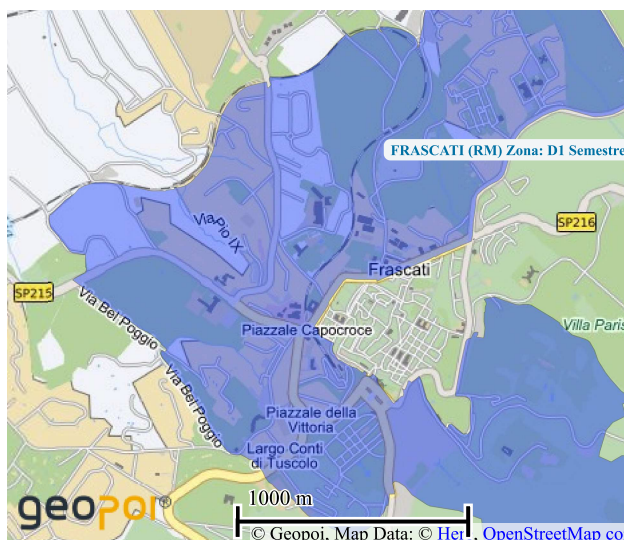
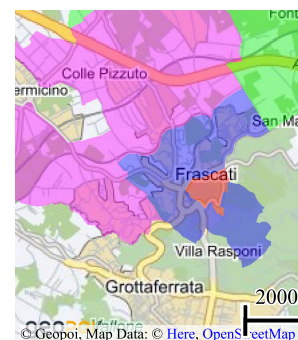
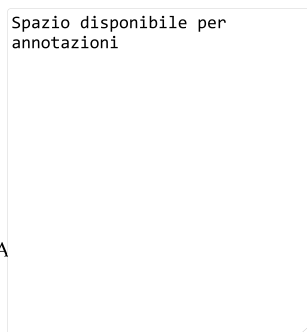
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**Provincia:** ROMA**Comune:** FRASCATI**Fascia/zona:** Periferica/ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO-COCCIANO (VIA TUSCOLA

A DON BOSCO)

Codice zona: D1**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Ville e Villini**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2750	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2450	L	6,5	9,5	L
Box	Normale	1100	1650	L	4,5	6,5	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	7,8	11	L

[Stampa](#)[Legenda](#)


ENGEL & VÖLKERS
Engel & Völkers Roma • Market Center

 Corso Vittorio Emanuele II 284
 Roma (RM)

Tel. 0645548120

Villa in Vendita

Via Giulio Bernaschi 00044, Frascati (RM)

€ 778.000
Riferimento: W-02JK2H - S11

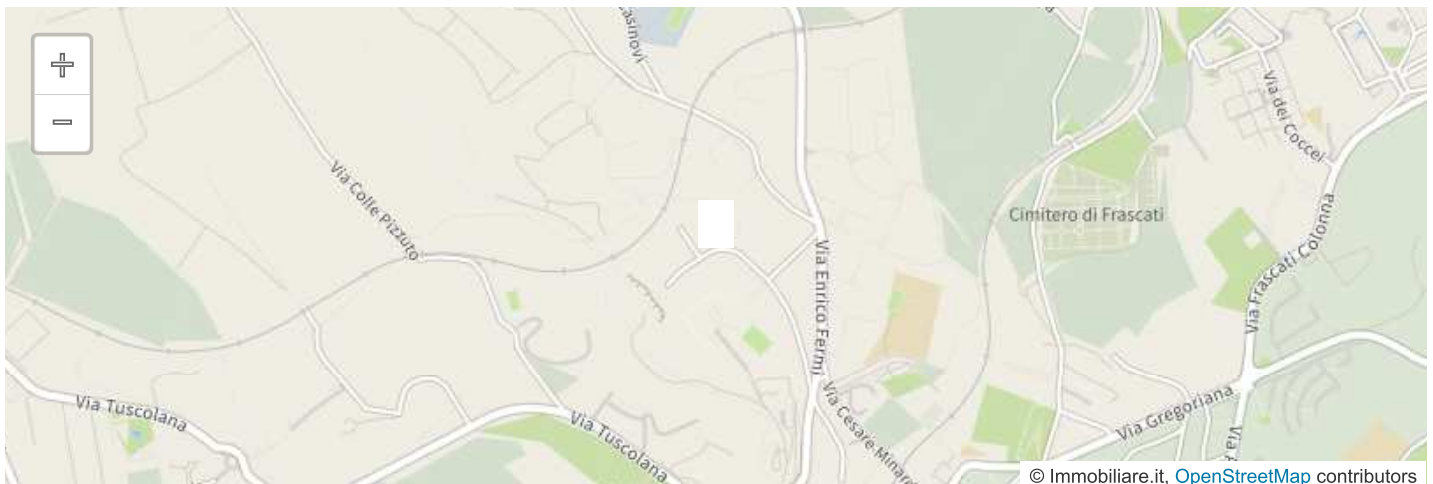
 Locali: >5
 Riscaldamento: Autonomo
 Balcone: Sì
 Posti Auto: 4
 Arredamento: Non Arredato

 Bagni: più di 3
 Cucina: Abitabile
 Piano: Piano terra
 Giardino: Privato

 Superficie: 250 m²
 Terrazzo: Sì
 Totale piani: 3
 Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: La Engel & Völkers propone, in vendita esclusiva, una porzione di villa bifamiliare su tre livelli, ottimamente esposta su tre lati. La proprietà è composta al piano terra da un soggiorno doppio, tre camere da letto – di cui una con bagno en suite - una cucina abitabile ed un ulteriore bagno al piano. Mediante una comoda scala si accede al primo piano dove si trovano un'ampia sala-studio, una camera da letto con...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

08/05/2023

Attico - Mansarda in Vendita

Via Brigida Postorino 00044, Frascati (RM)

€ 540.000

Riferimento: 549



Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 3

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Cucina: Abitabile


Totale piani: 3

Arredamento: Non Arredato

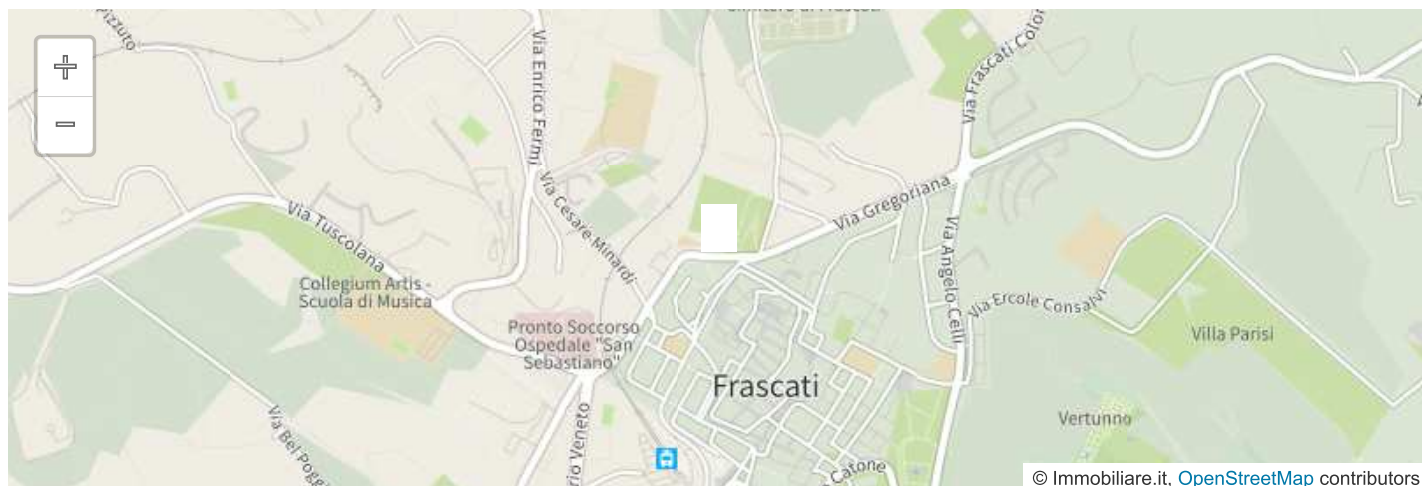
Superficie: 170 m²

Balcone: Sì

Giardino: Comune

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno

Descrizione: Frascati Via Brigida Postorino Attico di mq 170 Unico nel suo genere, In piccolo stabile, al piano terzo senza ascensore, composto da: Ingresso, Salone doppio, Studio, tre camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e tre balconi con affacci panoramici su Roma e Villa Innocenti. L'immobile risulta luminosissimo ed arioso grazie a tutti i lati liberi di cui dispone. Completano la proprietà un Box triplo di 50 mq...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

08/05/2023



Logica Immobiliare
Viale Vittorio Veneto 36/b
Grottaferrata (RM)

Tel. +390644291608
Tel. +3931256309
Fax. +390644237892

Villa in Vendita

Via ENRICO FERMI 26 00044, Frascati (RM)

€ 980.000

Riferimento: 1788804




Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: Sì

Posti Auto: 2

Arredamento: Parzialmente Arredato

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 90,00 kWh/m² anno EP globale rinnovabile: 0,00 kWh/m² anno

Bagni: più di 3

Cucina: Abitabile

Piano: Piano terra

Giardino: Privato

Spese condominiali: 150 € Mensili

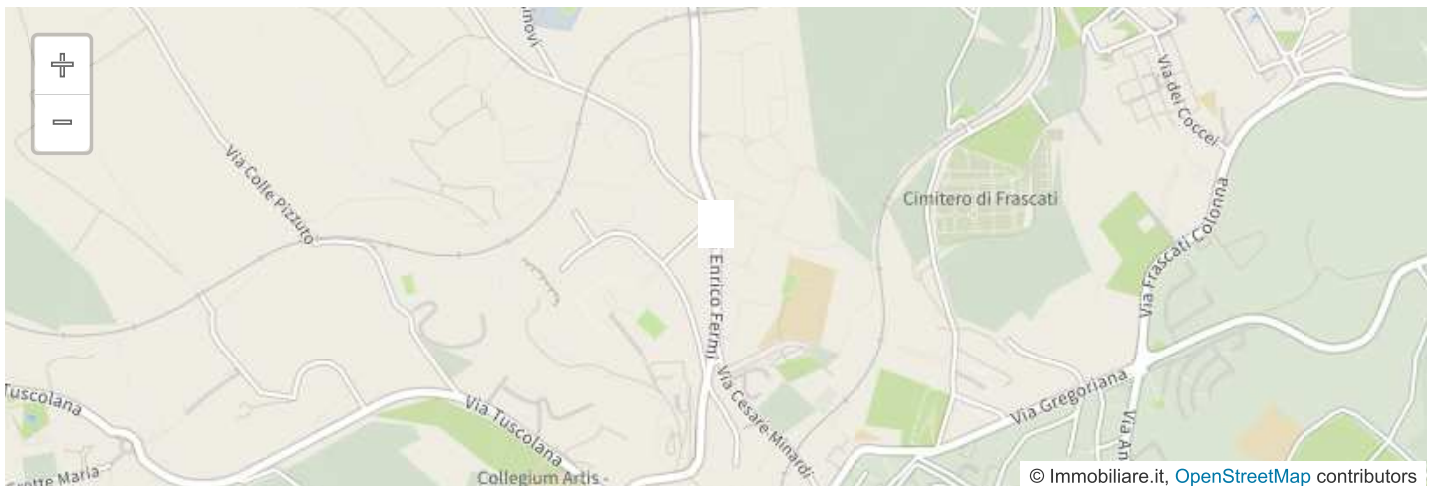
Superficie: 350 m²

Terrazzo: Sì

Totale piani: 3

Stato: Nuovo / In costruzione

Descrizione: Rif: 1788804 - Frascati - via enrico fermi - vendesi prestigiosa porzione di villa angolare 350 mq circa su tre livelli, nelle vicinanze dell'istituto scolastico "villa sora" a un km dal centro storico di frascati, ubicata all'interno dell'elegante residence "vigna ferri". La villa è molto rifinita e panoramica, provvista di una suggestiva piscina e di un curatissimo giardino di circa 400 mq arredato con gazebo,...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



09/05/2023



COMUNE DI FRASCATI

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

IV SETTORE

Tutela ed Assetto del Territorio

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA



COMUNE DI FRASCATI (RM)

Anno	Titolo	Classe	
2016	VI	03	PARTENZA

Prot. n. 2978 Del 22/01/2016



IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

Vista la richiesta di agibilità presentata in data 20 ottobre 2015, prot. n. 44275, dal Geom. Donsanti Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 8445, con studio in Frascati - Via Pietro Campana, n. 8 in qualità di delegato dal sig. Campana Pierluigi, nato a Roma il 07 agosto 1957, Direttore pro tempore dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, proprietario delle unità immobiliari site in Via Cesare Minardi, n. 11 e distinte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;

Rilevato che per detto immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 794 del 21 aprile 1966;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 237 del 23 ottobre 2003;
- D.I.A. del 05 novembre 2003, prot. n. 35598 ;

Vista la dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, con la quale attesta, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., che l'immobile è conforme ai titoli edilizi abilitativi sopraindicati, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

Dato atto che in allegato alla richiesta è stata depositata la seguente documentazione:

- visure catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e relative planimetrie, dalle quali si evince che le unità immobiliari sono censite al foglio 23, particella 398, sub. 3, 502 e 503;
- certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35, c. 4 della Legge 47/1985, del Geom. Donsanti Stefano, relativo all'intero fabbricato;
- copia del certificato di collaudo statico, dell'Arch. Silvano Santarelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma e Rieti al n. 6831, di cui all'art. 67 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo al rifacimento totale della copertura di un edificio;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, redatta ai sensi del D.M. n. 37/2008, dalla ditta GM Elettroservizi del sig. Genovesi Michele, con sede in Roma - Via Vigne di San Matteo n. 28, partita IVA n. 07782451004;
- dichiarazione di rispondenza del sig. Mancini Adriano, della ditta Mark Impianti srl, con sede in Roma - Via Gemelli Careri n. 16, partita IVA n. 12607411001, in qualità di tecnico abilitato, con quale attesta che l'impianto idrico è conforme a quanto previsto dalle disposizioni dell'art. 7, comma 6 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- dichiarazione del Geom. Donsanti Stefano, attestante che le unità immobiliari risultano conformi alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e ss.mm.ii. ;
- copia degli attestati di prestazione energetica, redatti dal Geom. Andrea Szeker, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 10747, in data 16 ottobre 2015;
- copia dell'attestato di imbocco dell'Acea Ato2 spa (rif. prot. n. 12131 del 22 maggio 2015) dichiarante che gli scarichi delle unità immobiliari in oggetto, confluiscono nella pubblica fognatura;

Visto l'art. 35, comma 19 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

l'agibilità in sanatoria delle opere realizzate nelle unità immobiliari site in Frascati (Rm) – Via Cesare Minardi, n. 11, ai sensi dell'art. 35 Legge 47/85 e ss.mm.ii.

Il presente certificato è riferito esclusivamente alle opere ultimate e rappresentate negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi citati ed aventi le seguenti caratteristiche:

Foglio 23, particella 398, sub. 502

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, n. 2 camere e bagno;

Foglio 23, particella 398, sub. 503

- Piano terreno: soggiorno/angolo cottura, camera e bagno;

Foglio 23, particella 398, sub. 3

- Piano primo/sottotetto: soggiorno / camera, cucina, bagno e ripostiglio;

Il presente certificato è valido fino a che:

- non siano mutate le condizioni accertate al momento del rilascio dell'atto;
- non appaiono cause di inagibilità di cui all'articolo 26 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.;
- non emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni contenute nella richiesta.

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti dell'Amministrazione Comunale originati da disposizioni di legge, da regolamenti o da specifiche convenzioni o atti d'obbligo.



Il Dirigente del IV Settore
Arch. Marco Di Stefano