

---

TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 598/2016 del R.G.E.

contro

\*\*\* Omissis \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 598/2016 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12



## INCARICO

All'udienza del 23/10/2016, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1

## DESCRIZIONE

Porzione di villino trifamiliare con ingresso indipendente e corte privata.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI



Porzione di villino trifamiliare confinante con viale di accesso, porzione di villino sub 3, via Vecchia di Velletri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	54,56 mq	63,56 mq	0,80	50,85 mq	2,50 m	terra
Villino	54,56 mq	63,56 mq	1,00	63,56 mq	2,65 m	primo
Totale superficie convenzionale:				114,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2007 al 30/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 875, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 128 mq. Rendita € 788,89 Piano T - 1

### 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	875	4		A7	3	6,5	128 mq	788,89	T - 1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente ed allegata all'atto di pignoramento non corrisponde allo stato dei luoghi, infatti presenta delle difformità sia nella divisione interna, che nell'altezza indicata in planimetria catastale di ogni piano; nonché la corte esterna, che è di forma diversa e dimensioni diverse. Il piano terra presenta due altezze diverse poiché una porzione del soggiorno è stata rialzata, questa infatti ha un'altezza di ml. 2,40 e tutto il resto piano ha un'altezza di ml. 2,50; l'ingresso al





villino è affianco al piccolo bagno al piano terra realizzato sotto la scala che porta al piano superiore. Sono presenti delle vetrate fisse in vetrocemento. Il piano superiore presenta una copertura inclinata con unica falda ed ha un'altezza media di ml. 2,65; inoltre sul portico più lungo, dove in planimetria è indicato l'accesso all'abitazione, è stato realizzato un terrazzo che copre la stessa superficie. La porta di accesso al ripostiglio è stata spostata al lato, vicino la finestra dello stesso. Anche la corte presenta una forma e dimensione diversa rispetto alla planimetria catastale ed ha una superficie lorda di mq. 255,00 minore di quella indicata in planimetria pari a circa mq. 310,00.

## PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo; per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio presso il comune di Rocca di Papa il 22/02/1995 - prot. 3992; pagata l'intera oblazione; richiesta all'autorità competente il rilascio del parere rispetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 con istanza presentata al comune di Rocca di Papa il 27/11/2007 - prot. 027243; nonché al vincolo del Parco Regionale Castelli Romani ai sensi della L. Regionale n.29 del 1997, con istanza presentata 13/12/2007 - prot. 28539 all'Ente Parco - Ufficio di Rocca Priora e ad oggi però non è stata rilasciata ancora nessuna concessione in sanatoria. Inoltre il villino risulta anche difforme rispetto alla planimetria catastale, in quanto la corte presenta una forma e dimensione diversa rispetto alla planimetria catastale ed ha una superficie lorda di mq. 255,00 minore di quella indicata in planimetria pari a circa mq. 310,00.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta nel complesso un buono stato conservativo sia interno che esterno. La conservazione delle parti esterne è buona.

## PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul fabbricato in oggetto non ci sono usi civici e servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota; i solai, sono in cemento armato gettato in opera, la copertura è a tetto con sovrastante manto di copertura a coppi. La copertura di un portico è costituito da una tettoia in legno con sovrastante manto di copertura a coppi, mentre l'altro è il solaio del terrazzo di sopra. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa antico e in più parti, come i pilastri, troviamo un rivestimento in pietra. Il villino è composto di due piani, collegati internamente da una scala in muratura. Le pareti interne sono tinteggiate a tempera effetto spugnato in diverse tonalità di colore e



in alcune stanze troviamo anche la presenza di carta da parati e greche a decoro delle pareti stesse. Nei bagni vi è la presenza di maiolicati per un'altezza di 2,4 ml, mentre i pavimenti sono diversi per ogni bagno, in ceramica o gres porcellanato. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica o gres porcellanato, uguali in tutte le camere, effetto cotto, tranne nei bagni. Il portoncino di ingresso è a doppia anta ed è rivestito in legno, le finestre sono all'inglese in legno, tutte sono dotate di persiane blindate, tranne quelle fisse realizzate in vetrocemento. Le porte interne son in legno massello ed alcune presentano dei decori in vetro. L'impianto elettrico di tipo sfilabile è regolarmente funzionante, l'impianto idrico è collegato a quello comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia standard con terminale finali ad elementi radianti in alluminio, tale caldaia è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria. I due terrazzi presentano il parapetto in muratura. Nel giardino troviamo sia delle parti mattonate che lasciate a verde per una superficie complessiva di circa mq. 255,00; la recinzione è in muratura, per un'altezza di circa ml. 2.00 nella parte in cui troviamo i cancelli, carrabile e pedonale; mentre nella parte restante presenta un muretto più basso di ml. 1.00 con sovrastante recinzione in ferro di circa la stessa misura, ben rifinita ed in alcune parti vi è la presenza, su muretti bassi, di una semplice rete metallica in parte schermata con teli verdi frangivista.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Presentata domanda di condono edilizio presso il comune di Rocca di Papa il 22/02/1995 - prot. 3992 ancora non rilasciata; richiesta all'autorità competente il rilascio del parere rispetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 con istanza presentata al comune di Rocca di Papa il 27/11/2007 - prot. 027243; nonché al vincolo del Parco Regionale Castelli Romani ai sensi della L. Regionale n.29 del 1997, con istanza presentata 13/12/2007 - prot. 28539 all'Ente Parco - Ufficio di Rocca Priora.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo; per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio presso il comune di Rocca di Papa il 22/02/1995 - prot. 3992; pagata





l'intera oblazione; richiesta all'autorità competente il rilascio del parere rispetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 con istanza presentata al comune di Rocca di Papa il 27/11/2007 - prot. 027243; nonché al vincolo del Parco Regionale Castelli Romani ai sensi della L. Regionale n.29 del 1997, con istanza presentata 13/12/2007 - prot. 28539 all'Ente Parco - Ufficio di Rocca Priora e ad oggi però non è stata rilasciata ancora nessuna concessione in sanatoria. Inoltre il villino risulta anche difforme rispetto alla planimetria catastale, in quanto la corte presenta una forma e dimensione diversa rispetto alla planimetria catastale ed ha una superficie lorda di mq. 255,00 minore di quella indicata in planimetria pari a circa mq. 310,00. Per tali difformità si rendono necessari adempimenti tecnici i cui costi si aggirano in circa € 6.000,00.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti dei vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1  
Porzione di villino trifamiliare con ingresso indipendente e corte privata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 875, Sub. 4, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 251.702,00  
La porzione di Villino Trifamiliare in oggetto è ubicata nel comune di Rocca di Papa, in via Vecchia di Velletri 39/B; essa è stata realizzato in assenza di titolo abilitativo; per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio presso il comune di Rocca di Papa il 22/02/1995 - prot. 3992; pagata l'intera oblazione; richiesta all'autorità competente il rilascio del parere rispetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 con istanza presentata



al comune di Rocca di Papa il 27/11/2007 - prot. 027243; nonché al vincolo del Parco Regionale Castelli Romani ai sensi della L. Regionale n.29 del 1997, con istanza presentata 13/12/2007 - prot. 28539 all'Ente Parco - Ufficio di Rocca Priora e ad oggi però non è stata rilasciata ancora nessuna concessione in sanatoria. Inoltre il villino risulta anche difforme rispetto alla planimetria catastale; infatti presenta delle difformità sia nella divisione interna, che nell'altezza indicata in planimetria catastale di ogni piano; nonché la corte esterna, che è di forma e dimensioni diverse. Il piano terra presenta due altezze diverse poiché una porzione del soggiorno è stata rialzata, questa infatti ha un'altezza di ml. 2,40 e tutto il resto piano ha un'altezza di ml. 2,50; l'ingresso al villino è affianco al piccolo bagno al piano terra realizzato al di sotto della scala ed frontale rispetto all'accesso carrabile e pedonale del villino. Sono presenti delle vetrate fisse in vetrocemento. Il piano superiore presenta una copertura inclinata con unica falda ed ha un'altezza media di ml. 2,65; inoltre sul portico più lungo, dove in planimetria è indicato l'accesso all'abitazione, è stato realizzato un terrazzo che copre la stessa superficie. La porta di accesso al ripostiglio è stata spostata al lato, vicino la finestra dello stesso. Anche la corte presenta una forma e dimensione diversa rispetto alla planimetria catastale ed ha una superficie lorda di mq. 255,00 minore di quella indicata in planimetria pari a circa mq. 310,00.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota; i solai, sono in cemento armato gettato in opera, la copertura è a tetto con sovrastante manto di copertura a coppi. La copertura di un portico è costituito da una tettoia in legno con sovrastante manto di copertura a coppi, mentre l'altro è il solaio del terrazzo di sopra. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa antico e in più parti, come i pilastri, troviamo un rivestimento in pietra. Il villino è composto di due piani, collegati internamente da una scala in muratura. Le pareti interne sono tinteggiate a tempera effetto spugnato in diverse tonalità di colore e in alcune stanze troviamo anche la presenza di carta da parati e greche a decoro delle pareti stesse. Nei bagni vi è la presenza di maiolicati per un'altezza di 2,4 ml, mentre i pavimenti sono diversi per ogni bagno, in ceramica o gres porcellanato. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica o gres porcellanato, uguali in tutte le camere, effetto cotto, tranne nei bagni. Il portoncino di ingresso è a doppia anta ed è rivestito in legno, le finestre sono all'inglese in legno, tutte sono dotate di persiane blindate, tranne quelle fisse realizzate in vetrocemento. Le porte interne sono in legno massello ed alcune presentano dei decori in vetro. L'impianto elettrico di tipo sfilabile è regolarmente funzionante, l'impianto idrico è collegato a quello comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia standard con terminale finali ad elementi radianti in alluminio, tale caldaia è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria. I due terrazzi presentano il parapetto in muratura. Nel giardino troviamo sia delle parti mattonate che lasciate a verde per una superficie complessiva di circa mq. 255,00; la recinzione è in muratura, per un'altezza di circa ml. 2.00 nella parte in cui troviamo i cancelli, carrabile e pedonale; mentre nella parte restante presenta un muretto più basso di ml. 1.00 con sovrastante recinzione in ferro di circa la stessa misura, ben rifinita ed in alcune parti vi è la presenza, su muretti bassi, di una semplice rete metallica in parte schermata con teli verdi frangivista.

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 1.000,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'imponibile è di € 12.000,00

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 1.200,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.800,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5% pari a € 60,00. Totale spese annue a carico del proprietario sono di € 3.060,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese, sarà di € 8.940,00. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione del reddito per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame,





tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche dello stesso, il 3,5%, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula  $V_{mercato} = 8.940,00/0,035 = € 255.428,57$ , tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

Il valore di mercato stimato è quindi pari €255.428,57.

#### Valore di mercato

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente:

- abitazione p.terra sup. lorda mq. 63.56
- abitazione p.primo sup. lorda mq. 63.56
- portico/terrazza/balcone mq 64.79
- corte mq.255.00

Nel complesso si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato in una zona periferica del comune di Rocca di Papa, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, sia l'abitazione che la corte annessa. La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame

i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobiliconsimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- abitazione p.terra sup. lorda € 1.200,00 al mq.
- abitazione p.primo sup. lorda € 1.600,00 al mq.
- portico/terrazza/balcone € 800,00 al mq.
- corte € 70,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

#### Valore Abitazione

- abitazione p.terra sup. lorda mq. 63.56 X € 1.200,00 al mq.= € 76.272,00
- abitazione p.primo sup. lorda mq. 63.56 X € 1.600,00 al mq.= €101.696,00
- portico/terrazza/balcone mq 64.79 X € 800,00 al mq.= € 51.832,00
- corte mq.255.00 X € 70,00 al mq. =€ 17.850,00

TOTALE € 247.650,00.

#### Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 255.428,57
- Valore di mercato € 247.650,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € 251.539,30.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1	114,41 mq	2.200,00 €/mq	€ 251.702,00	100,00	€ 251.702,00
Valore di stima:					€ 251.702,00



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

Colleferro, li 01/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Quattrocchi Corrado



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1  
Porzione di villino trifamiliare con ingresso indipendente e corte privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 875, Sub. 4, Categoria A7  
Destinazione urbanistica: Presentata domanda di condono edilizio presso il comune di Rocca di Papa il 22/02/1995 - prot. 3992 ancora non rilasciata; richiesta all'autorità competente il rilascio del parere rispetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 con istanza presentata al comune di Rocca di Papa il 27/11/2007 - prot. 027243; nonché al vincolo del Parco Regionale Castelli Romani ai sensi della L. Regionale n.29 del 1997, con istanza presentata 13/12/2007 - prot. 28539 all'Ente Parco - Ufficio di Rocca Priora.





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 598/2016 DEL R.G.E.

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 875, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	114,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta nel complesso un buono stato conservativo sia interno che esterno. La conservazione delle parti esterne è buono.		
Descrizione:	Porzione di villino trifamiliare con ingresso indipendente e corte privata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

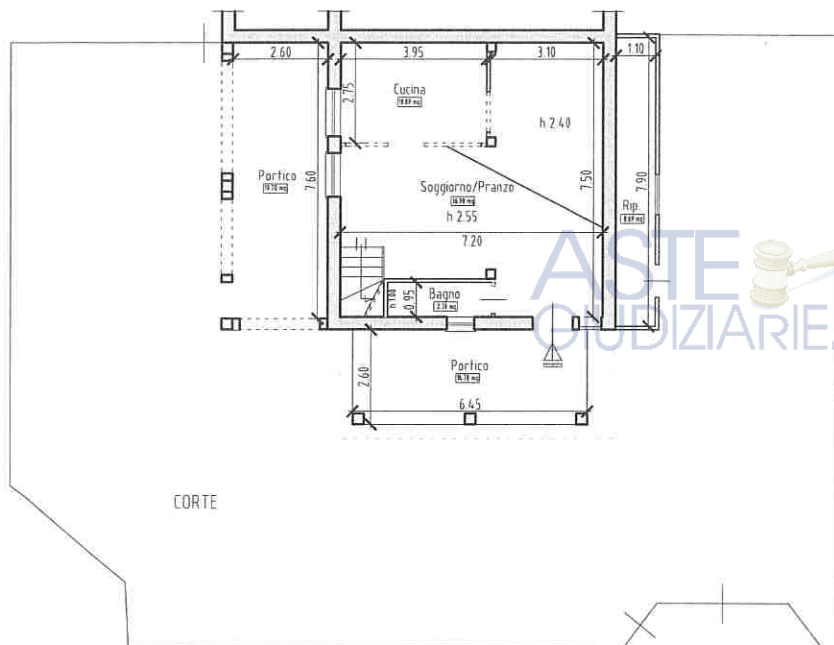
  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

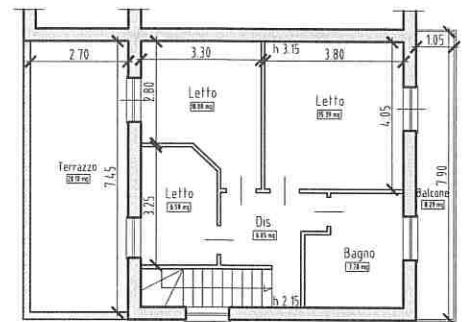


Porzione di Villino Trifamiliare Piano Terra e Primo - Int. 3  
Via Vecchia di Velletri 39/B

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



1:100

INGRESSO VILLINO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUATTROCIOCCHI CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746189645ebe5cc163ab2f963a9d4a47





ESTERNO VILLINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: QUATTROCIOCCI CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746189645ebe5dc163ab2f963a9d4a47

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





CORTE PERTINENZIALE VILLINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: QUATTROCIOCCHI CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746189645ebe5dct163ab2f963a9d4a47

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







ASIE  
GIUDIZIARIE.IT

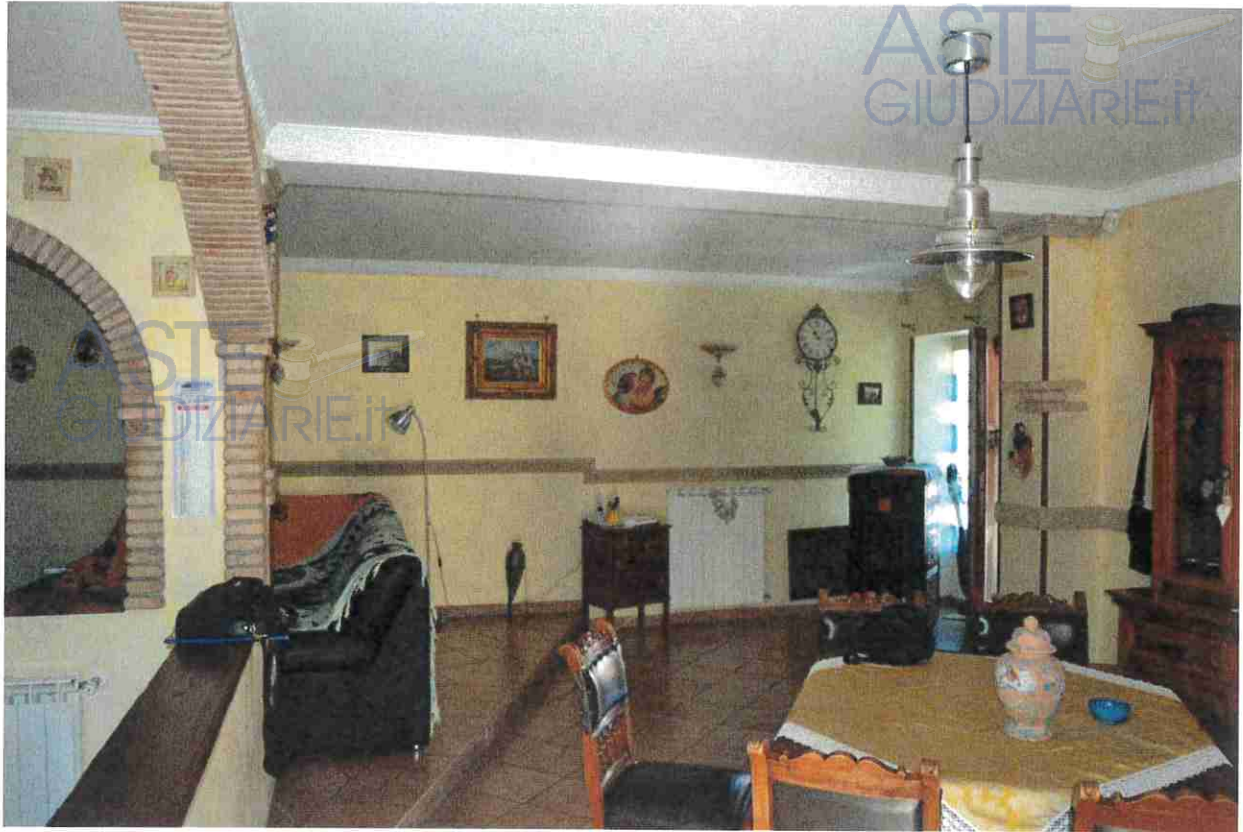
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUATTROCIOCCHI CORRADO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746189645ebe5dc163ab2f963a9d4a47





INTERNO VILLINO – PIANO TERRA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it







ASTE  
GIUDIZIARIE.it



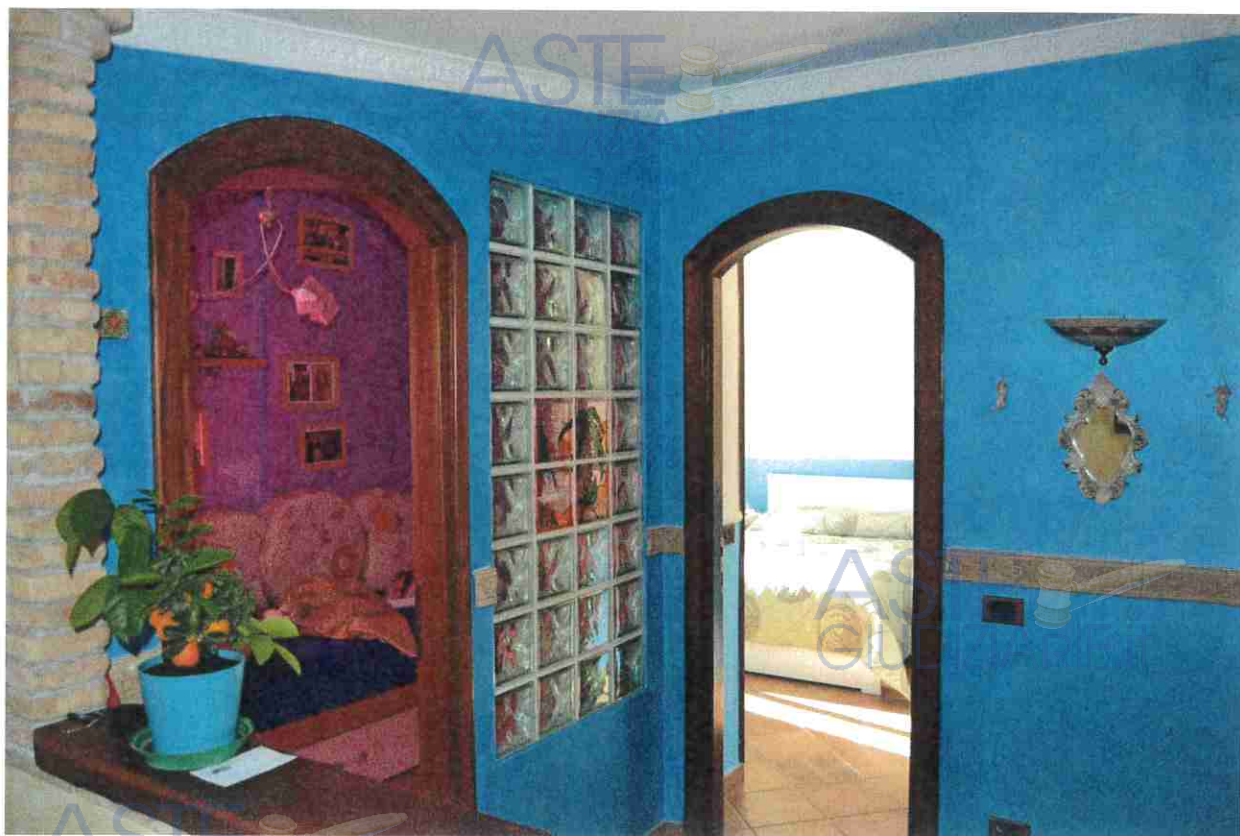


ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





INTERNO VILLINO – PIANO PRIMO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





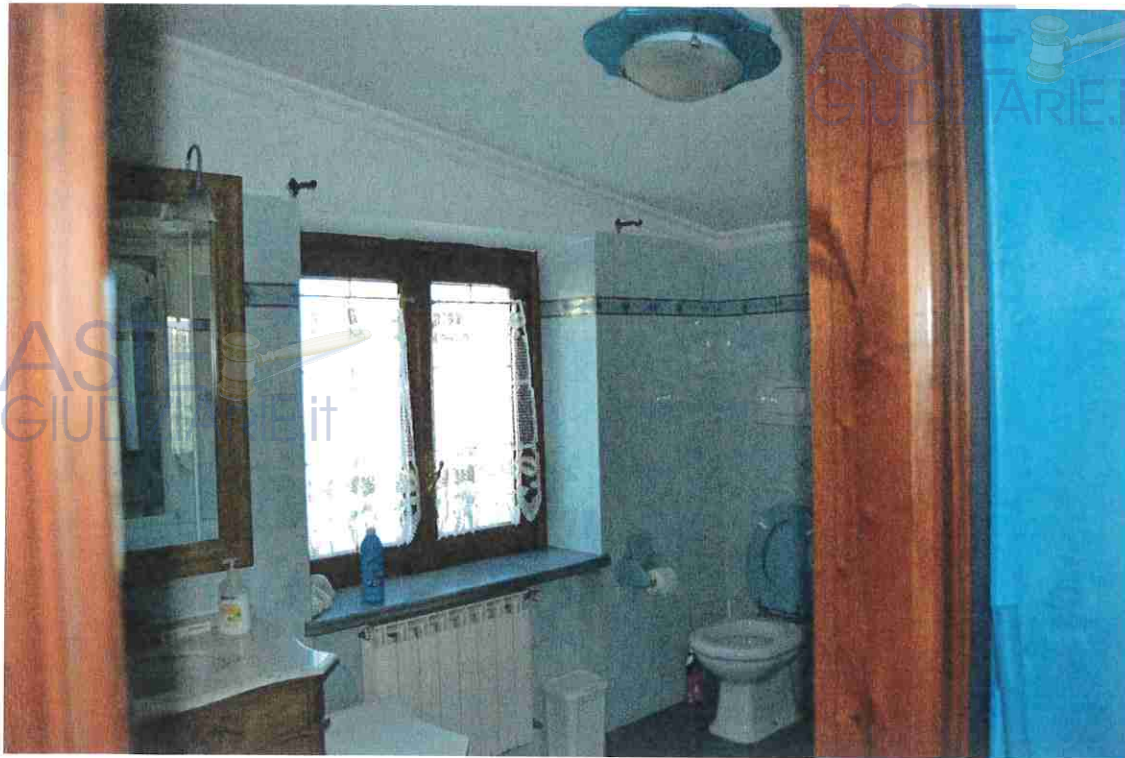


ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: QUATTROCIOCCHI CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 746189645ebe5dc163ab21963a9d4a47





ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2017

Dati della richiesta	Comune di ROCCA DI PAPA ( Codice: H404)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
INTESTATO	Foglio: 11 Particella: 875 Sub.: 4

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		11	875	4			A/7	3	6,5 vani	Totale: 138 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 128 m <sup>2</sup>	Euro 788,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA VECCHIA DI VELLETRI SNC piano: T-1 interno: 3;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2006

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		11	875	4			A/7	3	6,5 vani		Euro 788,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2006 protocollo n. RM0705296 in atti dal 22/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93965.1/2006)
Indirizzo VIA VECCHIA DI VELLETRI SNC piano: T-1 interno: 3;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

## Visura storica per immobile

Data: 03/10/2017 - Ora: 08.50.01 Segue  
 Visura n.: T33503 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2005

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		11	875	4			A/7	3	6,5 vani	Catastale	Euro 788,89
<b>Indirizzo</b> , VIA VECCHIA DI VELLETRI SNC piano: T-1 interno: 3; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1998

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		11	875	4			A/7	3	6,5 vani	Catastale	Euro 788,89 L. 1.527,500
<b>Indirizzo</b> , VIA VECCHIA DI VELLETRI SNC piano: T-1 interno: 3; <b>Notifica</b> classamento proposto (D.M. 701/94) <b>Annotazioni</b> Partita 1006670 Mod.58											

### Situazione degli intestati dal 13/12/2007

N.	DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/12/2007 Repertorio n.: 5035 Rogante: SARACENO MASSIMO Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 48604.1/2007)		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### Situazione degli intestati dal 21/12/1998

N.	DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 21/12/1998 in atti dal 21/12/1998 Registrazione: (n. X03012.1/1998)		(1) Proprieta' fino al 13/12/2007

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2017

Data: 03/10/2017 - Ora: 08.50.01 Fine

Visura n.: T33503 Pag: 3



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).





TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura esecutiva

N. 598/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da: Banco Popolare Soc. Coop - BANCO BPM

Contro: \_\_\_\_\_

Verbale di Sopralluogo

In data 17 ottobre 2017 il sottoscritto  
Geom. Corrado QUATTROCIOCCI alle ore 10:00  
in qualità di C.T.U. si recava nel  
Comune di Rocca di Papa (RM) in Via  
Vecchia di Velletri, 39/B nell'immobile oggetto  
di esecuzione assistito dal Geom. Domenico FIORE  
dove incontrava il sig.  
che consentiva l'accesso all'immobile  
per le azioni penali. Veniva  
effettuata il rilievo fotografico e  
planimetrico dell'immobile. Il sig.  
mi dichiarava che l'immobile  
è destinato ad abitazione delle sue  
famiglie e quindi da loro



occupato come unica abitazione e  
dei suoi familiari, moglie e due  
figli di anni 16 e 21. Inoltre mi  
dichiara che è in corso con la  
Banca una trattativa al fine di  
accordarsi e sospendere la  
procedura esecutiva. Effettuati  
tutti i rilievi e le misurazioni  
necessarie alle ore 11:00 si  
termina il sopralluogo e si  
chiude il presente verbale di  
accesso che veniva sottoscritto.





# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 598/2016 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1

## 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	875	4		A7	3	6,5	128 mq	788,89	T - 1	





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - via Vecchia di Velletri 39/B, interno 3, piano T - 1  
Porzione di villino trifamiliare con ingresso indipendente e corte privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 875, Sub. 4, Categoria A7  
Destinazione urbanistica: Presentata domanda di condono edilizio presso il comune di Rocca di Papa il 22/02/1995 - prot. 3992 ancora non rilasciata; richiesta all'autorità competente il rilascio del parere rispetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 con istanza presentata al comune di Rocca di Papa il 27/11/2007 - prot. 027243; nonché al vincolo del Parco Regionale Castelli Romani ai sensi della L. Regionale n.29 del 1997, con istanza presentata 13/12/2007 - prot. 28539 all'Ente Parco - Ufficio di Rocca Priora.

La planimetria catastale esistente ed allegata all'atto di pignoramento non corrisponde allo stato dei luoghi, infatti presenta delle difformità sia nella divisione interna, che nell'altezza indicata in planimetria catastale di ogni piano; nonché la corte esterna, che è di forma diversa e dimensioni diverse infatti ha una superficie lorda di mq. 255,00 minore di quella indicata in planimetria pari a circa mq. 310,00.

