

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacoacci Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 355/2015 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	12

Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	19
Stima / Formazione lotti.....	21

Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 355/2015 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24



INCARICO

All'udienza del 19/11/2015, il sottoscritto Arch. Iacoacci Giancarlo, con studio in Via Nettunense, 246 - 00041 - Albano Laziale (RM), email ufficio@studioiacoacci.it, PEC giancarlo.iacoacci@pec.archrm.it, Tel. 06 9341001, Fax 06 9341812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Abitazione disposta su tre piani, facente parte di un fabbricato a schiera, denominato Corpo "B", identificata con l'interno n. 2, inserita in un contesto esclusivamente residenziale ed avente accesso diretto da Via di Frascati n. 264.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Garage posto al piano seminterrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall'atto di compravendita del 25/09/2006, l'esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall'atto di compravendita del 25/09/2006, l'esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

L'unità immobiliare confina con:

- a nord particella 940;
- a sud Viale condominiale particella 392;
- a est abitazione interno 3;
- a ovest abitazione interno 1;

salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

L'unità immobiliare confina con:

- a nord particella 940;
- a sud Viale condominiale particella 392;
- a est abitazione interno 3;
- a ovest abitazione interno 1;

salvo se altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	49,03 mq	54,81 mq	0,50	27,41 mq	2,80 m	Seminterrato
Abitazione	8,79 mq	10,72 mq	0,50	5,36 mq	2,80 m	Seminterrato
Abitazione	5,40 mq	6,15 mq	0,50	3,08 mq	2,80 m	Seminterrato
Locale di deposito	7,40 mq	8,35 mq	0,50	4,17 mq	2,80 m	Seminterrato



Abitazione	54,56 mq	59,83 mq	1,00	59,83 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	13,79 mq	16,39 mq	1,00	13,40 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	4,07 mq	7,75 mq	1,00	7,75 mq	2,80 m	Terra
Giardino	163,00 mq	163,00 mq	0,18	29,34 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	12,92 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,10 m	Primo
Abitazione	14,49 mq	16,06 mq	1,00	16,06 mq	2,10 m	Primo
Abitazione	14,20 mq	15,35 mq	1,00	15,35 mq	2,10 m	Primo
Abitazione	7,83 mq	9,77 mq	1,00	9,77 mq	2,10 m	Primo
Balcone scoperto	14,22 mq	14,22 mq	0,25	3,56 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	3,23 mq	4,41 mq	1,00	4,41 mq	2,10 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				214,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza dell'abitazione al piano primo è data dalla media di ml 1,60 + ml 2,60 = ml 2,10.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1996 al 21/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 194 Rendita € 1.031,62 Piano S1+T+1

		Graffato 1125,1127
Dal 21/10/1999 al 17/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 194 Rendita € 1.031,62 Piano S1+T+1 Graffato 1125,1127
Dal 17/04/2002 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 194 Rendita € 1.031,62 Piano S1+T+1 Graffato 1125,1127
Dal 27/09/2006 al 10/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 194 Rendita € 1.031,62 Piano S1+T+1 Graffato 1125,1127
Dal 11/10/2016 al 24/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 221 Rendita € 1.031,62 Piano S1+T+1 Graffato 1125,1127

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1996 al 21/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 25 Rendita € 61,36 Piano S1
Dal 21/10/1999 al 17/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 25 Rendita € 61,36 Piano S1
Dal 17/04/2002 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part.1112, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 25 Rendita € 61,36 Piano S1

Dal 27/09/2006 al 10/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1112, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Superficie catastale 25 Rendita € 61,36 Piano S1
Dal 11/10/2016 al 24/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1112, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Superficie catastale 26 Rendita € 61,36 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1112	501		A7	3	8,5	221	1031,62	S1+T+1	1125, 1127

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti, poiché, sono state riscontrate modifiche nelle tramezzature interne e, pertanto, è stata presentata variazione Do.C.Fa., che si allega alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1112	502		C6	4	22	26	61,36	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti, poiché, sono state riscontrate modifiche nella distribuzione degli spazi interni e, pertanto, è stata presentata variazione Do.C.Fa., che si allega alla presente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

L'immobile risulta, ad oggi, abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

L'immobile risulta, ad oggi, abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

L'immobile risulta ad oggi abitato ed in buono stato di conservazione, ad esclusione, di piccoli fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche nella cucina, al piano terra, e nel bagno del piano primo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

L'immobile risulta ad oggi abitato ed in buono stato di conservazione, ad esclusione, di piccoli fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche nella cucina, al piano terra, e nel bagno del piano primo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale, con il viale di accesso in comune con le altre unità dei Corpi "A" e "C".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale, con il viale di accesso in comune con le altre unità dei Corpi "A" e "C".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

L'immobile pignorato risulta, ad oggi, abitato ed in buono stato di conservazione, ad esclusione, di piccoli fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche nella cucina, al piano terra, e nel bagno del piano primo.

L'altezza utile interna del piano seminterrato è di ml 2,45, del piano terra è di ml 2,80 e quella del piano primo è pari a ml 2,10 (media).

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato, i solai interpiano sono in latero cemento e la copertura è con doppia falda inclinata contrapposta in cemento armato, con tegole portoghesi.

Le pareti sia interne che esterne sono perfettamente intonacate e tinteggiate, necessitano soltanto di piccole opere di manutenzione ordinaria.

La pavimentazione interna è in parquet, sia al piano terra che al piano primo, ad esclusione dei bagni, in ceramica cm 20 x 20, e della cucina, in pietra naturale cm 10 x 10.

La pavimentazione del piano seminterrato è in gres porcellanato cm 40 x 40.

La scala interna, a collegamento tra i piani, è realizzata in cemento armato ma è rivestita con lo stesso parquet utilizzato per la pavimentazione.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto termico è alimentato da una caldaia a gas di 31.00 KW ad uso esclusivo, perfettamente funzionante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

L'immobile pignorato risulta, ad oggi, abitato ed in buono stato di conservazione, ad esclusione, di piccoli fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche nella cucina, al piano terra, e nel bagno del piano primo.

L'altezza utile interna del piano seminterrato è di ml 2,45, del piano terra è di ml 2,80 e quella del piano primo è pari a ml 2,10 (media).

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato, i solai interpiano sono in latero cemento e la copertura è con doppia falda inclinata contrapposta in cemento armato, con tegole portoghesi.

Le pareti sia interne che esterne sono perfettamente intonacate e tinteggiate, necessitano soltanto di piccole opere di manutenzione ordinaria.

La pavimentazione interna è in parquet, sia al piano terra che al piano primo, ad esclusione dei bagni, in ceramica cm 20 x 20, e della cucina, in pietra naturale cm 10 x 10.

La pavimentazione del piano seminterrato è in gres porcellanato cm 40 x 40.

La scala interna, a collegamento tra i piani, è realizzata in cemento armato ma è rivestita con lo stesso parquet utilizzato per la pavimentazione.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto termico è alimentato da una caldaia a gas di 31.00 KW ad uso esclusivo, perfettamente funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE E ANTICIPA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1996 al 09/11/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo SINISCALCHI	25/07/1996	44359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
Dal 09/11/1999 al 17/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tullio CIMMINO	09/11/1999	31251	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/04/2002 al 27/09/2006	**** Omissis ****	notaio Tullio CIMMINO	17/04/2002	46519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 27/09/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alex GAMBERALE	27/09/2006	53363	18656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente.

BENEN° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 25/07/1996 al 09/11/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo SINISCALCHI	25/07/1996	44359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
Dal 09/11/1999 al 17/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tullio CIMMINO	09/11/1999	31251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
Dal 17/04/2002 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tullio CIMMINO	17/04/2002	46519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
Dal 27/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alex GAMBERALE	27/09/2006	53363	18656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 25/09/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
Importo: € 419,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 30/05/2013
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
Importo: € 30,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 14/03/2014
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
Importo: € 30,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 01/06/2015
Reg. gen. 25505 - Reg. part. 18436
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 25/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 25/09/2006
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
Importo: € 419,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 30/05/2013
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
Importo: € 30,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 14/03/2014
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
Importo: € 30,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 01/06/2015
Reg. gen. 25505 - Reg. part. 18436
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

L'area ove insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca di Papa (approvato con D.G.R. n. 639 del 02/08/1974) in Zona Omogenea "B" di Completamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

L'area ove insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca di Papa (approvato con D.G.R. n. 639 del 02/08/1974) in Zona Omogenea "B" di Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

E' stata presentata formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Rocca di Papa avente per oggetto la richiesta della Licenza Edilizia n. 10/79 pratica edilizia n. 326, con la quale è stato edificato l'intero complesso edilizio, ma, detta richiesta, è rimasta inevasa in quanto il fascicolo contenente la pratica edilizia suddetta, non è reperibile presso gli archivi comunali.

Si allega la richiesta di accesso agli atti e la risposta del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

E' stata presentata formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Rocca di Papa avente per oggetto la richiesta della Licenza Edilizia n. 10/79 pratica edilizia n. 326, con la quale è stato edificato l'intero complesso edilizio, ma, detta richiesta, è rimasta inevasa in quanto il fascicolo contenente la pratica edilizia suddetta, non è reperibile presso gli archivi comunali.

Si allega la richiesta di accesso agli atti e la risposta del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa.

V INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO S1+T+1°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 840,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 840,00

Le spese condominiali ordinarie, a carico dell'unità immobiliare pignorata, ammontano ad € 70,00 mensili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI, 264

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 840,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 840,00



Le spese condominiali ordinarie, a carico dell'unità immobiliare pignorata, ammontano ad € 70,00 mensili.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°
 Abitazione disposta su tre piani, facente parte di un fabbricato a schiera, denominato Corpo "B", identificata con l'interno n. 2, inserita in un contesto esclusivamente residenziale ed avente accesso diretto da Via di Frascati n. 264. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1112, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 1125, 1127 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 441.168,00
 IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO COMPARATIVO, BASATO SULLA RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE ED OGGETTO DI RECENTIATTI DI COMPRAVENDITA.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264
 Garage posto al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1112, Sub. 502, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.250,00
 IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO COMPARATIVO, BASATO SULLA RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE ED OGGETTO DI RECENTIATTI DI COMPRAVENDITA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°	214,49mq	2.100,00 €/mq	€ 441.168,00	100,00	€ 441.168,00
Bene N° 2 - Garage Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264	13,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 16.250,00	100,00	€ 16.250,00
Valore di stima:					€ 457.418,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Albano Laziale, li 29/11/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iacoacci Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione accesso 13/09/2016
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale accesso del 13/09/2016
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Visura Storica Catastale-F. 1 P.lla 1112 Sub. 501
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Visura Storica Catastale-F. 1 P.lla 1112 Sub. 502
- ✓ N° 8 Altri allegati - Variazione Catastale F. 1 P.lla 1112 Sub. 501
- ✓ N° 9 Altri allegati - Variazione Catastale F. 1 P.lla 1112 Sub. 502
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestazione di Prestazione Energetica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Istanza accesso atti + Risposta Comune di Rocca di Papa
- ✓ N° 13 Altri allegati - Trasmissione C.T.U. alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°
Abitazione disposta su tre piani, facente parte di un fabbricato a schiera, denominato Corpo "B", identificata con l'interno n. 2, inserita in un contesto esclusivamente residenziale ed avente accesso diretto da Via di Frascati n. 264.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1112, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 1125, 1127
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ove insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca di Papa (approvato con D.G.R. n. 639 del 02/08/1974) in Zona Omogenea "B" di Completamento.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264
Garage posto al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1112, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ove insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca di Papa (approvato con D.G.R. n. 639 del 02/08/1974) in Zona Omogenea "B" di Completamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 355/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264, edificio B, interno 2, piano S1+T+1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1112, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 1125, 1127	Superficie	214,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato ed in buono stato di conservazione, ad esclusione, di piccoli fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche nella cucina, al piano terra, e nel bagno del piano primo.		
Descrizione:	Abitazione disposta su tre piani, facente parte di un fabbricato a schiera, denominato Corpo "B", identificata con l'interno n. 2, inserita in un contesto esclusivamente residenziale ed avente accesso diretto da Via di Frascati n. 264.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati, 264		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1112, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato ed in buono stato di conservazione, ad esclusione, di piccoli fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche nella cucina, al piano terra, e nel bagno del piano primo.		
Descrizione:	Garage posto al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

