
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare
651/2016 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40, interno 1, piano 1	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano T	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13



Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Lotto 3	24
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 651/2016 del R.G.E.	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 117.000,00	28



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 282.000,00	28
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.250,00	28



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40, interno 1, piano 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con distacco su via Cardinale Borghese Scipione, Distacco verso il terreno distinto con la particella 590, appartamento di proprietà [REDACTED] e distacco su particella 9 intestata a terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,55 mq	104,16 mq	1,00	104,16 mq	3,05 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



INCARICO

In data 13/12/2016, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Vicolo Bellonzi, 2 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 9641851 - 06 97609323, Fax 06 83653155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2017 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 Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE N.40, INTERNO 1, PIANO 1

Appartamento posto al primo piano di un fabbricato, composto da due piani fuori terra e un copertura a tetto a doppio spiovente.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE N.42, PIANO T

Locale commerciale adibito a palestra, posto al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza, formato da due piani fuori terra e un lastrico solare, oggi con copertura a tetto, sito nelle immediate vicinanze del centro storico e vicino agli svincoli stradali che portano verso Valmontone e l'autostrada A1 Roma-Napoli, verso Colleferro e verso Lariano e Velletri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CARDINALE SCIPIONE BORGHESE N.40

Terreno adiacente alla particella 595 di qualità seminativo arboreo usato come parcheggio per i clienti della palestra e gli abitanti dell'immobile.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



L'immobile si presenta nel suo insieme in buone condizioni nelle finiture interne e in quelle esterne.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso indipendente per mezzo di una scala esterna che dal piano terra porta al primo piano, per cui non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza che si eleva per due piani fuori terra. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e blocchetti di tufo. I solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a tetto il quale copre un lastrico solare non praticabile.

Pareti esterne: le facciate sono state completamente rivestite in cortina;

Pavimenti interni: in piastrelle di ceramica di cm. 20x20 di colore chiaro, in tutti gli ambienti, esclusa il soggiorno che è in marmo. Pareti interne: Intonaci civili tinteggiati in tutti gli ambienti, maiolicati nel vano bagno fino all'altezza di ml. 1,20 a 1,80. Portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato. Gli infissi sono in legno con persiane.

Impianto elettrico: del tipo sfilabile e funzionante;

Impianto Idrico: completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari In vetro-china su un bagno di colore rosa e l'altro di colore bianchi del tipo medio con rubinetteria in acciaio cromato del tipo pesante.

Riscaldamento funzionante cn caldaia a gas metano e piastre radianti in alluminio;

L'appartamento presenta un buono stato di conservazione delle rifiniture interne e di quelle esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'amministratore della società Immobiliare De Santis S.r.l. (esecutata) il signor De Santis Enrico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/04/1962 al 14/01/2003	██████████ proprietario per 1/2				



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2001 al 14/01/2003	████████████████████ proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 595, Sub. 502 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 04/04/2003 al 09/05/2006	████████████████████ proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 595, Sub. 502 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 09/05/2006 al 09/11/2015	████████████████████ proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 595, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/02/2018	████████████████████ proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 595, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale tot. 107 mq. - tot. escl. aree scop. 107 mq. Rendita € 271,14 Piano 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
	MU	595	502		A2	2	5	tot. 107 mq. - tot. escl. aree scop. 107 mq.	271,14	1	

PRECISAZIONI

Risulta presentata la nota di trascrizione del pignoramento in data 14-09-2016.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO



		Notato Collosi	20/04/1962		
	proprietario per 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Imm. Velletri	15/05/1962		2451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	07/05/1962	1788	151
Dal 03/02/2003		Compravendita			
	proprietario per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato De Rienzi	14/01/2003	21742	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Serv. Pubblicità Imm. Velletri	03/02/2003	560	415
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 20/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 02/10/2012
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 609
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo
Data: 27/09/2012
N° repertorio: 63024
N° raccolta: 18531

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 14/09/2016
Reg. gen. 4303 - Reg. part. 3137
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in zona B1 del Piano Regolatore Generale.

Art. 16- Sottozona B salvaguardia ambientale

Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua tramite P.P.

In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (Ive V comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto non è riuscito a reperire la documentazione edilizia presente in atti, in quanto non sono stati rinvenuti i fascicoli dell'immobile, come da nota prot. 8977 del 03/05/2018 rilasciata dal Comune di Artena a seguito di richiesta formulata dal sottoscritto.

Tanto è vero che esistono iscritti nei registri presso l'ufficio competente le pratiche di sanatoria di cui trattasi, identificate con le numerazioni:

- la n. 813 riguardante la sanatoria 47/85 a nome di [REDACTED]

- la n. 729 riguardante la sanatoria 724/94 a nome di [REDACTED]

A seguito di quanto sopra per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario redigere una nuova pratica edilizia in sanatoria per ottenere la concessione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale [REDACTED]
Partita IVA [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale commerciale confina con distacco su via Cardinale Borghese Scipione, Distacco verso il terreno distinto con la particella 590 e distacco su particella 9 per due lati intestata a terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Negozio	259,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2001 al 14/01/2003	██████████ proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 595, Sub. 501 Categoria C1 Cl.2, Cons. 259 mq. Rendita € 4.842,20 Piano T
Dal 04/04/2003 al 09/11/2015	██████████ proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 595, Sub. 501 Categoria C1 Cl.2, Cons. 259 mq. Rendita € 4.842,20 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/02/2018	██████████ proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 595, Sub. 501 Categoria C1 Cl.2, Cons. 259 mq. Superficie catastale Tot: 275 mq. Rendita € 4.842,20 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	595	501		C1	2	259 mq.	Tot. 275 mq.	4842,2	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto il locale è stato adibito a palestra, quindi sono state edificate delle tramezzature per creare gli ambienti adatti a tale attività. DOCFA?????



PRECISAZIONI

Il locale commerciale è stato adibito a palestra, quindi sono state edificate delle tramezzature per adattare le esigenze a detta attività.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo insieme in buone condizioni nelle finiture interne e in quelle esterne.

PARTI COMUNI

Il locale commerciale adibito a palestra ha accesso direttamente dalla via Cardinale Scipione Borghese, senza parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale oggetto di esecuzione è posto al piano terra, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza che si eleva per due piani fuori terra. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e blocchetti di tufo. I solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a tetto il quale copre un lastrico solare non praticabile.

Pareti esterne: le facciate sono state completamente rivestite in cortina;

Pavimenti interni: in piastrelle di ceramica di cm. 20x20 di colore chiaro, in tutti gli ambienti, esclusa il soggiorno che è in marmo. Pareti interne: Intonaci civili tinteggiati in tutti gli ambienti, maiolicati nei vano bagno fino all'altezza di ml. 1,20 a 1,80. Portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato. Gli infissi sono in legno con persiane.

Impianto elettrico: del tipo sfilabile e funzionante;

Impianto idrico: completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale. Apparecchi igienico-sanitari In vetro-china su un bagno di colore rosa e l'altro di colore bianchi del tipo medio con rubinetteria in acciaio cromato del tipo pesante.

Riscaldamento funzionante cn caldaia a gas metano e piastre radianti in alluminio;

L'appartamento presenta un buono stato di conservazione delle rifiniture interne e di quelle esterne.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1962 al 14/01/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Collosi	20/04/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Imm. Velletri	15/05/1962		2451
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri	07/05/1962	1788	151		
Dal 03/02/2003	[REDACTED] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Rienzi Adolfo	14/01/2003	21742	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Serv.Pubblicità Imm. Velletri	03/02/2003	560	415
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 20/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 02/10/2012
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 609
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo
Data: 27/09/2012
N° repertorio: 63024
N° raccolta: 18531

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 14/09/2016
Reg. gen. 4303 - Reg. part. 3137
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in zona B1 del Piano Regolatore Generale.

Art. 16- Sottozona B salvaguardia ambientale

Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua tramite P.P.

In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IVe V comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



A seguito di numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto non è riuscito a reperire la documentazione edilizia presente in atti, in quanto non sono stati rinvenuti i fascicoli dell'immobile, come da nota prot. 8977 del 03/05/2018 rilasciata dal Comune di Artena a seguito di richiesta formulata dal sottoscritto.

Tanto è vero che esistono iscritti nei registri presso l'ufficio competente le pratiche di sanatoria di cui trattasi, identificate con le numerazioni:

- la n. 813 riguardante la sanatoria 47/85 a nome di [REDACTED]
- la n. 729 riguardante la sanatoria 724/94 a nome di [REDACTED]

A seguito di quanto sopra per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario redigere una nuova pratica edilizia in sanatoria per ottenere la concessione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40

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:

- Immobiliare [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
Partita IVA [REDACTED]
Via [REDACTED]
00031 - Artena (RM)

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



- [REDACTED] Proprietà 1/1)

[REDACTED]

CONFINI

Il terreno distinto con la particella 590 del foglio 500 del comune di Artena confina con via Cardinale Scipione Borghese, con particella 595, con particella 10 salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	850,00 mq	850,00 mq	1,00	850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				850,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1973 al 26/07/1973	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 590 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 08 50 Reddito dominicale 2,41 Reddito agrario € 3,29
Dal 26/07/1973 al 14/01/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 590 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 08 50 Reddito dominicale 2,41 Reddito agrario € 3,29
Dal 14/01/2003 al 28/02/2018	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 590 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 08 50 Reddito dominicale 2,41



		Reddito agrario € 3,29
--	--	------------------------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale: [redacted] con sede in Artena, C.F. [redacted]

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
500	590				Seminativo arborato	3	0 08 50	2,41	3,29	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in buono stato conservativo, usato come parcheggio.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un terreno utilizzato a parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è occupato dall'esecutato e usato come parcheggio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1973 al 14/01/2003	[REDACTED] proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arnaldo Vigna-Taglianti	26/07/1973	21690	8507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/08/1973	11344	8808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/01/2003	[REDACTED] proprietario per 1/1.	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio De Rienzi	14/01/2003			21742	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma	03/02/2003			561	416
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 28/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 02/10/2012
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 609
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo
Data: 27/09/2012
N° repertorio: 63024
N° raccolta: 18531

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 14/09/2016
Reg. gen. 4303 - Reg. part. 3137
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in zona B1 del Piano Regolatore Generale.

Art. 16- Sottozona B salvaguardia ambientale

Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua tramite P.P.

In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IVe V



comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40, interno 1, piano 1

Appartamento posto al primo piano di un fabbricato, composto da due piani fuori terra e un copertura a tetto a doppio spiovente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 595, Sub. 502, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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** - Abitazione ubicata ad Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano Primo.

Il locale ad uso abitativi oggetto di relazione peritale è parte integrante di un fabbricato di maggior consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part.595, Sub. 502, Categoria A2.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: - locale commerciale posto al piano terra. Superf. Convenz. Commer. mq.104,16 x €. 900,00 = €. 93.744,00



DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, considerato un affitto medio di €. 500,00 mensili si avrà una rendita lorda annua pari a: €.500,00 (canone mensile) x 12 (mesilità) = €. 6.000,00 (reddito annuo)

- per il lotto - rendita lorda annua: €. 6.000,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 5%

b) sfitto ed insolvibilità: media annua 5%

c) quota ammortamento: media annua 5%

d) imposizioni fiscali: 15%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 4.200,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali:

di €. 140.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà: (€. 93.744,00 + €. 140.000,00) : 2 = €. 116.872,00 valore che rappresenta il più probabile valore di mercato.

Arrotondato a €. 117.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40, interno 1, piano 1	104,16 mq	0,00 €/mq	€ 11.700,00	100,00	€ 117.000,00
Valore di stima:					€ 117.000,00

Valore di stima: € 117.000,00

Valore finale di stima: € 117.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano T

Locale commerciale adibito a palestra, posto al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza, formato da due piani fuori terra e un lastrico solare, oggi con copertura a tetto, sito nelle immediate vicinanze del centro storico e vicino agli svincoli stradali che portano verso Valmontone e l'autostrada A1 Roma-Napoli, verso Colleferro e verso Lariano e Velletri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 595, Sub. 501, Categoria C1

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



Valore di stima del bene: € 282.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 - Locale commerciale ubicato ad Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano Terra.

Il locale commerciale oggetto di relazione peritale è parte integrante di un fabbricato di maggior consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part.595, Sub. 501, Categoria C1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: - locale commerciale posto al piano terra. Superf. Convenz. Commer. mq.275,00 x €. 900,00 = €. 247.500,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, considerato un affitto medio di €. 1.583,00 mensili si avrà una rendita lorda annua pari a: €1.583,00 (canone mensile) x 12 (mesilità) = €. 19.000,00 (reddito annuo)

- per il lotto - rendita lorda annua: €. 19.000,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 15%

b) sfitto ed insolvibilità: media annua 5%

c) quota ammortamento: media annua 5%

d) imposizioni fiscali: 25%

Sommano percentuali di detrazione: 50%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 9.500,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali:

di €. 316.666,66 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà si avrà: (€. 247.000,00 + €. 316.666,66) : 2 = €. 282.083,33 valore che rappresenta il più probabile valore di mercato.

Arrotondato a €. 282.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 2 - Locale commerciale Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano T	275,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 282.000,00
Valore di stima:					€ 282.000,00

Valore di stima: € 282.000,00

Valore finale di stima: € 282.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40**
Terreno adiacente alla particella 595 di qualità seminativo arboreo usato come parcheggio per i clienti della palestra e gli abitanti dell'immobile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 590, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40	850,00 mq	25,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00	€ 21.250,00
Valore di stima:					€ 21.250,00

Valore di stima: € 21.250,00

Valore finale di stima: € 21.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto non è riuscito a reperire la documentazione edilizia presente in atti, in quanto non sono stati rinvenuti i fascicoli dell'immobile, come da nota prot. 8977 del 03/05/2018 rilasciata dal Comune di Artena a seguito di richiesta formulata dal sottoscritto.

Catastralmente era presente un lastrico solare. Al momento del sopralluogo, si è constatato che lo



stesso è un tetto a due falde inclinate con copertura in eternit.

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

Velletri, li 03/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione preliminare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera comune di Artena
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto d'affitto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40, interno 1, piano 1
Appartamento posto al primo piano di un fabbricato, composto da due piani fuori terra e un copertura a tetto a doppio spiovente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 595, Sub. 502, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona B1 del Piano Regolatore Generale. Art. 16- Sottozona B salvaguardia ambientale Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tali zone il piano si attua tramite P.P. In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IVe V comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Prezzo base d'asta: € 117.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano T
Locale commerciale adibito a palestra, posto al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza, formato da due piani fuori terra e un lastrico solare, oggi con copertura a tetto, sito nelle immediate vicinanze del centro storico e vicino agli svincoli stradali che portano verso Valmontone e l'autostrada A1 Roma-Napoli, verso Colleferro e verso Lariano e Velletri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 595, Sub. 501, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona B1 del Piano Regolatore Generale. Art. 16- Sottozona B salvaguardia ambientale Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tali zone il piano si attua tramite P.P. In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IVe V comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Prezzo base d'asta: € 282.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40
Terreno adiacente alla particella 595 di qualità seminativo arboreo usato come parcheggio per i clienti della palestra e gli abitanti dell'immobile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 590, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona B1 del Piano Regolatore Generale. Art. 16- Sottozona B salvaguardia ambientale Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tali zone



il piano si attua tramite P.P. In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IVe V comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Prezzo base d'asta: € 21.250,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 651/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 595, Sub. 502, Categoria A2	Superficie	104,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel suo insieme in buone condizioni nelle finiture interne e in quelle esterne.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di un fabbricato, composto da due piani fuori terra e un copertura a tetto a doppio spiovente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'amministratore della [REDACTED] (esecutata) il signor [REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.42, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 595, Sub. 501, Categoria C1	Superficie	275,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel suo insieme in buone condizioni nelle finiture interne e in quelle esterne.		
Descrizione:	Locale commerciale adibito a palestra, posto al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza, formato da due piani fuori terra e un lastrico solare, oggi con copertura a tetto, sito nelle immediate vicinanze del centro storico e vicino agli svincoli stradali che portano verso Valmontone e l'autostrada A1 Roma-Napoli, verso Colferro e verso Lariano e Velletri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.250,00



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Cardinale Scipione Borghese n.40		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 590, Qualità Seminativo arborato	Superficie	850,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in buono stato conservativo, usato come parcheggio.		
Descrizione:	Terreno adiacente alla particella 595 di qualità seminativo arboreo usato come parcheggio per i clienti della palestra e gli abitanti dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è occupato dall'esecutato e usato come parcheggio.		