

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

UDIENZA 17.03.2015

PROROGA DEPOSITO PERIZIA 17.05.2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 39/2014 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.450,50</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

Con udienza del 21/07/2014, il sottoscritto Geom. Tosti Franco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnorsrl@hotmail.com, PEC franco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - via Arco Oscuro, 9, in sede di sopralluogo si è riscontrato che il civico corrispondente è il n. 5

## DESCRIZIONE

---

Appartamento in stato di fatiscenza, disposto sui piani primo e secondo, con accesso da scala esterna di proprietà, sito in Comune di Artena, centro storico, via dell'Arco Oscuro al civico 5 (riscontrato in sede di sopralluogo), mentre negli atti e nei dati catastali risulta contraddistinto al civico 9.

L'appartamento, di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è costituito da: scala esterna e pianerottolo di arrivo con accesso da via dell'Arco Oscuro, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno e due camere da letto al piano secondo, in Catasto fabbricati del Comune di Artena alla Mappa Urbana mappale 316 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 121,11.

L'immobile si trova nella parte alta del centro storico di Artena e precisamente in via dell'Arco Oscuro, civ. 5. Una volta giunti in Piazza della Vittoria, l'immobile può essere raggiunto solo a piedi, attraversando via Cavour fino alla Chiesa di S. Stefano per poi immettersi in via dell'Arco Oscuro; il fabbricato si trova sulla parte sinistra della strada appena superato l'arco.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/05/2015.

Relativamente alla richiesta di accesso forzoso, la stessa si è effettuata preventivamente prima dell'accesso, data l'irreperibilità della parte esecutata. In sede di sopralluogo, come già rilevato, non si è reso necessario l'ausilio delle forze dell'ordine in quanto il fabbricato risultava facilmente accessibile, libero ed aperto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - via Arco Oscuro, 9, in sede di sopralluogo si è riscontrato che il civico corrispondente è il n. 5

## TITOLARITÀ

---

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)

Dalla documentazione in atti e precisamente atto di compravendita rep. 23714 del 22.02.2010, rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere celibe.

## CONFINI

L'immobile oggetto della presente confina con via dell'Arco oscuro per due lati, roccia, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,33 mq	22,70 mq	1,00	22,70 mq	2,40 m	1
Abitazione	27,95 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,80 m	2
Terrazza e scala di accesso	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1975 al 09/01/1975	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 316, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,12 Piano T-1-2
Dal 09/01/1975 al 13/04/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 316, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 65,07 Piano T-1-2
Dal 13/04/2001 al 22/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 316, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 121,11 Piano T-1

Dal 22/02/2010 al 17/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 316, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 121,11 Piano 1-2
------------------------------	-------------------	---

La proprietà catastale attuale corrisponde a quella reale.

Il cambiamento della rendita e della Categoria catastale da A/6 ad A/4 è dovuta dalle seguenti variazioni effettuate:

- ) dal 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, R.C. € 65,07;
- ) dal 24.12.2009 VARIAZIONE n. 374226.1/2009 in atti dal 24/12/2009 (protocollo n. RM1814072) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE R.C. € 121,11 (rendita attuale);
- ) dal 14/01/2010 VARIAZIONE TOPONOMASTICA n.4614.1/2010 in atti dal 14/01/2010 (protocollo n. RM0039877) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

## 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	316	1		A4	3	3,5 vani		121,11	T-1-2		

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo del 23.03.2015 si è constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale in atti, fatta eccezione per la presenza di servizio igienico al piano primo sulla planimetria, mentre sul luogo non se ne è rilevata l'esistenza. Probabilmente il bagno è stato riportato in planimetria con l'intenzione di realizzarlo successivamente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a

## PATTI

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere abbandonato ed in evidente stato di fatiscenza, costituendo uno stato di pericolo in quanto facilmente accessibile da chiunque.

Non essendo stato possibile reperire la proprietà, si è messo a conoscenza il Comune di Artena, a mezzo di comunicazione pec inviata all'Ufficio Tecnico, rilevando lo stato dei luoghi e di pericolo per la pubblica incolumità.

Non risultano esistenti contratti di locazione.

## CONDIZIONI

---

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere abbandonato ed in evidente stato di fatiscenza, costituendo uno stato di pericolo in quanto facilmente accessibile da chiunque.

Non essendo stato possibile reperire la proprietà, si è messo a conoscenza il Comune di Artena, a mezzo di comunicazione pec inviata all'Ufficio Tecnico, rilevando lo stato dei luoghi e di pericolo per la pubblica incolumità.

Non risultano esistenti contratti di locazione.

## PARTI COMUNI

---

L'accesso all'immobile è consentito da una scala esterna che, pur se situata lungo la strada comunale di via dell'Arco Oscuro, risulta essere di proprietà.

## SERVITÙ

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: stato di fatiscenza, assenza di impianti;

FONDAZIONI: a sacco;

ESPOSIZIONE: Ovest;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,40 al piano terra, altezza media ml.2,80;

STRUTTURE VERTICALI: struttura in muratura in pietra;

SOLAI: legno;

COPERTURA: a falde;

MANTO DI COPERTURA: in tegole;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: pareti esterne tamponate in pietra a vista, pareti interne ricoperte con carta da parati e piccola parte tinteggiata;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in gress rosso e scale rivestite in travertino, dove è stato possibile rilevarlo;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: parzialmente esistenti ed in stato di fatiscenza, materiale in legno;

IMPIANTO ELETTRICO: inesistente;

IMPIANTO IDRICO: inesistente;

IMPIANTO TERMICO: inesistente;

ALTRI IMPIANTI: con molta probabilità allacciato alla pubblica fognatura, ma allo stato attuale non è possibile collaudarlo per la verifica in quanto privo di impianti e di servizio igienico;

TERRENO ESCLUSIVO: scala esterna e terrazzino di accesso.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in stato di abbandono, viste anche le condizioni strutturali (precarie con chiari segni di incendio regresso, infissi fatiscenti), impiantistiche (privo di impianto elettrico ed idrico) ed igienico sanitarie.

Non risultano esistenti contratti di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1975 al 13/04/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Vigna Taglianti## coadiutore ##Salvatore Albano##	09/01/1975	476060	10062
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	07/02/1975		587
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/04/2001 al 22/02/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ##Claudio Cerini##	13/04/2001	184603	44942
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	03/05/2001	1768	1189
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Luigi D'Alessandro##	22/02/2010	23714	16246
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	26/02/2010	1213	700
<b>Registrazione</b>					
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

I dati sopra riportati sono stati reperiti dalle ispezioni ipotecarie in atti, dalla relazione preliminare a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Servizio di pubblicità immobiliare di Velletri, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
 Iscritto a Roma il 26/02/2010  
 Reg. gen. 1214 - Reg. part. 276  
 Importo: € 191.520,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 127.680,00

Rogante: Notaio ##Luigi D'Alessandro##

Data: 22/02/2010

N° repertorio: 23715

N° raccolta: 16247

Note: La presente ipoteca grava sull'immobile oggetto della presente esecuzione.



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Velletri il 14/02/2014

Reg. gen. 764 - Reg. part. 622

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: I dati sopra riportati sono stati reperiti dalle ispezioni ipotecarie e dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella relazione preliminare a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al punto 7 risulta ancora iscritta sull'immobile oggetto di pignoramento, ipoteca volontaria del 19.04.2001 ai numeri 295/1634 di € 390.000,00 a garanzia di mutuo di € 130.000,00 a favore della Banca Popolare di Milano contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, precedente proprietario.

Sull'atto di provenienza il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di venditore dichiarava l'esistenza della presente ipoteca che avrebbe estinto con parte del ricavato della vendita. Il Notaio comunica al riguardo che non sono stati effettuati gli avvisi ex art 498 c.p.c. ai creditori che vantino un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente esecuzione ricade in Zona A di P.R.G. "Centro Storico" del comune di Ardena ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicato sul B.U.R.L. n.9 del 01.02.1985.

ART. 14 Zona A : Centro Storico.

Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art.16, 4° comma della legge 22/10/1971 n. 865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto e quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di garantire un risanamento igienico strutturale.

Il Piano Casa, giusta L.R.10/2011 e s.m.i. non è applicabile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione è situato nel centro storico di Artena e di vecchissima costruzione, pertanto antecedente alla L. 1150/42 (legge quadro sull'urbanistica che ne definisce la legittimità).

Sull'atto di provenienza è stata dichiarata l'antecedenza al 01.09.1967 e che, per diversa distribuzione interna, ristrutturazione è stata inoltrata presso il Comune di Artena D.I.A. nel 2009.

In sede di accesso agli atti si è constatata l'inesistenza della D.I.A. di cui sopra e di eventuali pratiche edilizie inoltrate per il fabbricato oggetto della presente, ulteriormente avvalorata dallo stato dell'immobile che non presenta assolutamente caratteristiche di ristrutturazione recente.

Comunque la legittimità del fabbricato può ritenersi acquisita in quanto trattasi di costruzione di antica edificazione antecedente la Legge Quadro (1150/42).

In sede di prima ristrutturazione sarà necessario inoltrare richiesta al Comune di Artena ed eventualmente Nulla Osta Ambientale, qualora si intervenga sui prospetti dell'edificio. Si consiglia di intervenire sulla copertura esistente e di effettuare prova statica dell'edificio.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Nessun onere o vincolo di natura condominiale da segnalare.

Non risulta inserito in contesto condominiale.

Vista la conformazione del bene il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - via Arco Oscuro, 9, in sede di sopralluogo si è riscontrato che il civico corrispondente è il n. 5

Appartamento in stato di fatiscenza, disposto sui piani primo e secondo, con accesso da scala esterna di proprietà, sito in Comune di Artena, centro storico, via dell'Arco Oscuro al civico 5 (riscontrato in sede di sopralluogo), mentre negli atti e nei dati catastali risulta contraddistinto al civico 9. L'appartamento, di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è costituito da: scala esterna e pianerottolo di arrivo con accesso da via dell'Arco Oscuro, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno e due camere da letto al piano secondo, in Catasto fabbricati del Comune di Artena alla Mappa Urbana mappale 316 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 121,11. L'immobile si trova nella parte alta del centro storico di Artena e precisamente in via dell'Arco Oscuro, civ. 5. Una volta giunti in Piazza della Vittoria, l'immobile può essere raggiunto solo a piedi, attraversando via Cavour fino alla Chiesa di S. Stefano per poi immettersi in via dell'Arco Oscuro; il fabbricato si trova sulla parte sinistra della strada appena superato l'arco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 316, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 41.450,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalle modalità 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. Da quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 750,00/mq. (OMI) ed € 815,00/mq.(borsino immobiliare) ad un massimo di € 1.100,00/mq.(OMI) ed € 1.177,00/mq.(borsino immobiliare), da calcolarsi sulla superficie convenzionale. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile (fatiscente) privo di impianti, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture (inesistenti), come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In base a tali considerazioni ed allo stato di fatiscenza attuale, si è determinato un prezzo unitario pari ad € 650,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Artena (RM) - via Arco Oscuro, 9, in sede di sopralluogo si è riscontrato che il civico corrispondente è il n. 5	63,77 mq	650,00 €/mq	€ 41.450,50	100,00	€ 41.450,50
Totale lotto:					€ 41.450,50

**Valore finale di stima: € 41.450,50**

Il sottoscritto non ha proceduto ad effettuare ulteriori deprezzamenti sul valore di stima in quanto il prezzo di € 650,00/mq. è già sottostimato rispetto ai valori di mercato della zona e per la tipologia. E' evidente che l'immobile dovrà essere oggetto di ristrutturazione completa, a partire dal solaio di copertura, dagli impianti (da realizzare), pavimentazione, sostituzione di tutti gli infissi, realizzazione di servizio igienico; si consiglia una verifica statica di tutti i solai.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo del 23.03.2015, risulta in stato di fatiscenza ed abbandonato.

In data 19.03.2015, vista l'irreperibilità dell'esecutato, si è proceduto alla richiesta di accesso forzoso.

In data 01.04.2015, a seguito del sopralluogo del 23.03.2015, il sottoscritto ha inviato richiesta di nomina di custode giudiziario, dato lo stato di abbandono, facendo presente che non è stato necessario procedere con l'ausilio delle forze dell'ordine.

In data 01.04.2015 è stata inoltrata al comune di Artena, Ufficio tecnico, comunicazione dello stato di pericolo in cui verte l'immobile oggetto della presente.

Non si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il fabbricato è privo di impianti.

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

Velletri, li 09/04/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Franco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Nomina
- ✓ Altri allegati - Verbale di Giuramento
- ✓ Altri allegati - Atto di pignoramento con notifiche
- ✓ Altri allegati - Nota di trascrizione del pignoramento
- ✓ Altri allegati - Deposito e Certificazione notarile con ispezioni ipotecarie Notaio Carlo Pennazzi Catalani
- ✓ Altri allegati - Relazione preliminare Notaio Francesco Maria de Iorio
- ✓ Altri allegati - Prima comunicazione accesso parte esecutata
- ✓ Altri allegati - Seconda comunicazione accesso parte esecutata
- ✓ Altri allegati - Richiesta accesso forzoso
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione accesso forzoso
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita rep. 23.714 Notaio LUIGI D'ALESSANDRO
- ✓ Altri allegati - Richiesta di proroga
- ✓ Altri allegati - Concessione proroga
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - Richiesta accesso atti amministrativi comune di Artena con ricevuta pec
- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa aggiornato
- ✓ Visure e schede catastali - scheda catastale attualmente in atti
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica aggiornata
- ✓ Altri allegati - N.T.A.di P.R.G. vigente
- ✓ Altri allegati - Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari della zona
- ✓ Altri allegati - Borsino immobiliare quotazioni della zona
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D. Lgs. 169\_03\_formato privacy
- ✓ Altri allegati - invio relazione legale creditore procedente
- ✓ Altri allegati - invio relazione parte esecutata presso la segreteria del Comune di Artena

- ✓ Altri allegati - richiesta custode giudiziario\_comunicazione di accesso non forzoso e stato di fatiscenza
- ✓ Altri allegati - ricevute depositi notifiche cancelleria esecuzione immobiliare



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - via Arco Oscuro, 9, in sede di sopralluogo si è riscontrato che il civico corrispondente è il n. 5

Appartamento in stato di fatiscenza, disposto sui piani primo e secondo, con accesso da scala esterna di proprietà, sito in Comune di Artena, centro storico, via dell'Arco Oscuro al civico 5 (riscontrato in sede di sopralluogo), mentre negli atti e nei dati catastali risulta contraddistinto al civico 9. L'appartamento, di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è costituito da: scala esterna e pianerottolo di arrivo con accesso da via dell'Arco Oscuro, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno e due camere da letto al piano secondo, in Catasto fabbricati del Comune di Artena alla Mappa Urbana mappale 316 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 121,11. L'immobile si trova nella parte alta del centro storico di Artena e precisamente in via dell'Arco Oscuro, civ. 5. Una volta giunti in Piazza della Vittoria, l'immobile può essere raggiunto solo a piedi, attraversando via Cavour fino alla Chiesa di S. Stefano per poi immettersi in via dell'Arco Oscuro; il fabbricato si trova sulla parte sinistra della strada appena superato l'arco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 316, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente esecuzione ricade in Zona A di P.R.G. "Centro Storico" del comune di Artena ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicato sul B.U.R.L. n.9 del 01.02.1985. ART. 14 Zona A : Centro Storico. Tale zona riguarda le parti del territorio interessato da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini della applicazione dell'art.16, 4° comma della legge 22/10/1971 n. 865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo. In assenza di un piano particolareggiato o di un piano di recupero, nella zona A non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 27 (quarto e quinto comma) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. All'atto della redazione del P.P. gli eventuali aumenti di volume saranno consentiti al solo fine di :garantire un risanamento igienico sanitario strutturale. Il Piano Casa, giusta L.R.10/2011 e s.m.i. non è applicabile.

**Prezzo base d'asta: € 41.450,50**



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2014 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.450,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - via Arco Oscuro, 9, in sede di sopralluogo si è riscontrato che il civico corrispondente è il n. 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 316, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	63,77 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere abbandonato ed in evidente stato di fatiscenza, costituendo uno stato di pericolo in quanto facilmente accessibile da chiunque. Non essendo stato possibile reperire la proprietà, si è messo a conoscenza il Comune di Artena, a mezzo di comunicazione pec inviata all'Ufficio Tecnico, rilevando lo stato dei luoghi e di pericolo per la pubblica incolumità. Non risultano esistenti contratti di locazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in stato di fatiscenza, disposto sui piani primo e secondo, con accesso da scala esterna di proprietà, sito in Comune di Artena, centro storico, via dell'Arco Oscuro al civico 5 (riscontrato in sede di sopralluogo), mentre negli atti e nei dati catastali risulta contraddistinto al civico 9. L'appartamento, di proprietà del Sig. **** Omissis ****, è costituito da: scala esterna e pianerottolo di arrivo con accesso da via dell'Arco Oscuro, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno e due camere da letto al piano secondo, in Catasto fabbricati del Comune di Artena alla Mappa Urbana mappale 316 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 121,11. L'immobile si trova nella parte alta del centro storico di Artena e precisamente in via dell'Arco Oscuro, civ. 5. Una volta giunti in Piazza della Vittoria, l'immobile può essere raggiunto solo a piedi, attraversando via Cavour fino alla Chiesa di S. Stefano per poi immettersi in via dell'Arco Oscuro; il fabbricato si trova sulla parte sinistra della strada appena superato l'arco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Roma il 26/02/2010  
Reg. gen. 1214 - Reg. part. 276  
Importo: € 191.520,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 127.680,00  
Rogante: Notaio ##Luigi D'Alessandro##  
Data: 22/02/2010  
N° repertorio: 23715  
N° raccolta: 16247  
Note: La presente ipoteca grava sull'immobile oggetto della presente escuzione.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Velletri il 14/02/2014  
Reg. gen. 764 - Reg. part. 622  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: I dati sopra riportati sono stati reperiti dalle ispezioni ipotecarie e dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.