

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungarini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 277/2016 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 277/2016 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

## INCARICO

---

In data 30/06/2016, il sottoscritto Ing. Lungarini Alessandro, con studio in Via Enrico De Nicola, 9 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrolungarini@yahoo.it, PEC a.lungarini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2016 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 Artena (RM) - Via Velletri 30, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato si trova al piano primo di un fabbricato ante anni 60, ubicato in zona periferica nel Comune di Artena - località Colle Ciciliano, alla Via Velletri al civico 30.

Si arriva sul luogo di ubicazione del bene immobile percorrendo la SP 600 in direzione Artena, prima di giungere al centro abitato della cittadina, in prossimità di distributore ed attività commerciali circostanti.

Nelle immediate vicinanze sono presenti bar, tabacchi, farmacia e supermercato discount, quest'ultimo dalla parte opposta della strada.

L'appartamento è accessibile da scala indipendente esterna, sul lato est del fabbricato, e internamente si compone di: corridoio all'ingresso con funzione di disimpegno, cucina/pranzo, bagno e tre camere, il tutto per una superficie utile di 86,13 mq ed un'altezza degli ambienti di 3,00 m.

All'esterno della cucina, l'unità immobiliare presenta un terrazzo di pertinenza al piano di 39,60 mq che affaccia sul fronte nord.

Immobile occupato dall'esecutato e dai familiari; presenta difformità distributive interne da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: G - Epgl nrinn 256,75 Kwh/mq anno (indice di prestazione globale non rinnovabile).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Velletri 30, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La certificazione notarile depositata in atti, sostitutiva delle risultanze dei RR.II. e delle visure catastali, riporta lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile.

La relazione preliminare sulle risultanze ipotecarie e catastali del professionista delegato, attesta invece che sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio e che le documentazioni della procedura (istanza di vendita, relazione sulle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) sono state depositate nei termini di legge.

Non risultano comproprietari ai quali dover notificare avviso ai sensi dell'art.599 c.p.c., ne risultano iscritti altri creditori che vantano diritto di prelazione sul bene pignorato cui notificare l'avviso ai sensi dell'art.498 c.p.c.

## 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)

L'Esecutato risulta proprietario dell'immobile pignorato, per il diritto 1/1, in forza di atto di compravendita del 05 giugno 2006 di cui al rep.2223 e racc.138 rogato dal notaio Laura Mattielli in Tivoli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 09/06/2006 ai n.ri R.G.3683 - R.P.2364 e registrato presso l'ufficio delle Entrate di Tivoli in data 06/06/2006 al n°1867 serie 1T.

L'Esecutato ha acquistato il bene dichiarandosi in stato civile libero e pertanto costituisce per esso bene personale.

## CONFINI

---

L'immobile pignorato confina: a sud con altra unità immobiliare al piano contraddistinta con il sub 3, ad est con corpo scale dal quale vi si accede , a nord affaccia su particella 515 e infine ad ovest distacca da altra u.i.u.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,13 mq	103,50 mq	1,00	103,50 mq	3,00 m	1
Terrazzo (primi 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
Terrazzo (oltre 25 mq)	14,60 mq	16,40 mq	0,10	1,64 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dell'immobile è valutata in conformità al D.P.R. 138/1998 ed è somma della superficie coperta (SC) e della superficie delle pertinenze opportunamente omogeneizzate (SP).

La superficie coperta (SC) comprende i divisori interni e le murature perimetrali, pari quest'ultime al 100% della superficie o al 50% se in comunione.

La pertinenza del terrazzo è pari invece alla superficie lorda moltiplicata per coefficienti di ragguglio e omogenizzazione, nella fattispecie di 0,30 per i primi 25 mq e di 0,10 per le eccedenza oltre i primi 25 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U

		Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 0,33 Piano 1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>04/06/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 173,01 Piano 1
Dal <b>05/06/2006</b> al <b>12/10/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 173,01 Piano 1
Dal <b>13/10/2011</b> al <b>08/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 173,01 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>01/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 173,01 Piano 1
Dal <b>02/12/2016</b> al <b>29/12/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 173,01 Piano 1

Il debitore esecutato è all'attualità correttamente intestatario in atti dell'unità immobiliare pignorata di cui al Fg 9 del Comune di Artena Mappale 517 sub 4.

Nella cronistoria catastale rilevata, non sono stati volturati sia il trasferimento della nuda proprietà dell'immobile in oggetto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di donazione del 17 luglio 1984 rep.15195 notaio Caparrelli, sia la successiva riunione della nuda proprietà con l'usufrutto, sempre a favore di quest'ultimo, precedente proprietario dell'immobile pignorato nella procedura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	517	4	U	A4	3	5	110	173,01	1	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione identificano univocamente l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo.

Si segnala che la consistenza dell'immobile di categoria A/4 e di classe 3°, anziché di 4 vani come indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, è correttamente di 5 vani.

Per le modifiche planimetriche riscontrate all'atto del sopralluogo e per attribuire l'esatto numero civico alla toponomastica, il sottoscritto tecnico incaricato ha provveduto a presentare variazione DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Ufficio del Territorio. I dati catastali riportati e descritti sono stati aggiornati quindi nelle superfici e nella toponomastica.

## PRECISAZIONI

---

In allegati è stato posto l'estratto del certificato di residenza dell'esecutato e lo stato di famiglia dello stesso, richiesto presso il Comune di Artena in sede di verifica dei dati anagrafici.  
Vendita non soggetta ad IVA.

## PATTI

---

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare di cui al pignoramento si trova in discreto stato di manutenzione esterna ed in scarso stato di cura interno.

Trattasi di immobile con finiture riferite agli anni di edificazione non recenti, con impianti di riscaldamento non funzionanti ad esclusione del boiler elettrico di produzione di acqua calda sanitaria. Rilevabile un generale stato di obsolescenza funzionale.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato presenta accesso indipendente dal fabbricato di appartenenza, per mezzo di scala esterna che conduce al piano primo.

Le uniche parti comuni riguardano le facciate del fabbricato e la copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile de quo non è soggetto ne a livelli, ne ad usi civici e ne a servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Qui di seguito si elencano le principali caratteristiche costruttive di rilievo:

Struttura portante del fabbricato: muratura portante in blocchi e solai latero cementizi.

Tramezzature interne: in forati da 8 cm intonacati da ambo i lati;

Fondazioni: in calcestruzzo armato;

Copertura del fabbricato: tetto a falde;

Prospetti del fabbricato: sbruffati a calce a faccia vista e tinteggiati con colori chiari;

Pertinenze dell'immobile: terrazzo scoperto al livello;

Pavimentazioni: parquet di tipo flottante ad eccezione di bagno e camera lato ovest in ceramica smaltata; ceramica monocottura per esterni sul terrazzo;

Rivestimenti: maioliche 20x20 cm per pavimenti e pareti del bagno;

Infissi interni: porte in legno tamburate e portoncino di ingresso in legno; ;

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e sistemi oscuranti con avvolgibili in pvc;

Tinteggiature interne: soffitti di colore bianco e pitture lavabili bianche e a colore sulle pareti;

Servizi igienici: sanitari in vetro-china e rubinetterie cromate;

Impianto elettrico: a 220 V in traccia;

Impianto idraulico: in tubi in ferro, funzionante;

Impianto termico: piastre in ferro e caldaia residuata, non funzionante; boiler elettrico funzionante per produzione di acqua calda sanitaria;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dall'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da sua figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultima presente nello stato di famiglia del debitore.

Nell'abitazione inoltre risiede anche la compagna del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1984 al 04/06/2006	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Piercarlo Caparrelli	17/07/1984	15195	4583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	07/08/1984	3435	2593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Velletri	06/08/1984	3160	2T
Dal 05/06/2006 al 21/03/2016	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Laura Mattielli	05/06/2006	2223	138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	09/06/2006	3683	2364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Tivoli	06/06/2006	1867	1T

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 Roma 2 aggiornate al 20/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 09/06/2006

Reg. gen. 3684 - Reg. part. 755

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: notaio Laura Mattielli

Data: 05/06/2006

N° repertorio: 2224

N° raccolta: 139

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 20/04/2016

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1380

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile di interesse ricade in zona B a destinazione residenziale: sottozona B3 del Piano Regolatore del Comune di Artena (adottato con delibera del Consiglio Comunale N°94 del 20/10/1984 e ratifica CO.RE.CO. verbale N°4 del 05/01/1995, approvato e pubblicato nel B.U.R.L. con verbale N°9 del 01/02/1985).

La sottozona di appartenenza comprende parti periferiche totalmente edificate e nelle quali sono consentiti per intervento diretto opere di completamento.

L'area di ubicazione è libera da vincoli storici, archeologici e ambientali.

## 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 di cui è parte l'immobile pignorato risale al 1946, edificato da parente in linea retta dell'esecutato (vds atto del 17/07/1984 rep.15195).

Dalla consultazione dei registri comunali delle autorizzazioni edilizie, effettuata presso il Comune di Artena, non è stato possibile trovare la pratica in quanto i registri comunali delle licenze iniziano dall'anno 1953. Non vi sono pratiche relative al fabbricato successive a tale data.

Risulta dagli atti notarili che l'immobile in questione, come dichiarato, è anteriore al 1 settembre 1967 e pertanto commerciabile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

All'atto del sopralluogo presso l'immobile sono state riscontrate difformità relative alla distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale di censimento riportata in atti e riferita al 1983.

In particolare, l'ambiente della cucina/pranzo è stato messo in comunicazione con l'ingresso, è stata chiusa una finestra che affacciava sulla scala di ingresso e sono stati spostati i vari divisori di delimitazione degli ambienti nella zona notte, con modifica delle superfici delle singole stanze e lievi difformità di posizionamento delle finestrate.

Pur non essendo lo stato di fatto, confrontabile con quello di progetto (ante 67 non reperito), si ritiene che le opere descritte siano da sanare in quanto, come detto, sono difformi dallo stato di censimento dell'immobile, avvenuto successivamente alla sua edificazione.

Le opere di manutenzione straordinaria interna e di modifica dei prospetti riscontrate, costituiscono abusi minori che sono sanabili con SCIA/SCIA alternativa al permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 22 e 23 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 (così come modificato dal Dlg.vo 222 del 2016) con costi stimati di € 3.500,00, costi comprensivi di spese tecniche, oneri e sanzioni amministrative.

Non esiste per l'immobile Attestato di Prestazione Energetica e poichè l'immobile è privo di impianti di riscaldamento funzionanti, il sottoscritto tecnico ha proceduto a redigere l'attestato di durata decennale.

Trattasi di immobile in classe G con E<sub>pgl</sub> nrin (indice di prestazione globale di energia non rinnovabile) pari a 256,75 Kwh/mq anno.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nella fattispecie in trattazione non è istituito condominio e pertanto non vi sono oneri da corrispondere.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

#### **STIMA**

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, ritiene di poter adottare il metodo di comparazione diretta o del confronto.

Il metodo consiste nel ricercare immobili simili per caratteristiche a quello da stimare, appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevarne i prezzi di compravendita e le superfici commerciali.

Dal rapporto tra i prezzi e le superfici ricercate nel mercato immobiliare si ottiene il parametro: prezzo/mq di superficie unitaria lorda.

Il parametro ottenuto (prezzo/mq) viene poi moltiplicato per la superficie convenzionale catastale dell'immobile da stimare, calcolata secondo il D.P.R. 138/1998, per poter così stimare il valore di mercato.

Riepilogando:

$V_m$  (valore di mercato) =  $P_o$  (prezzo unit. superficie lorda) x  $S_o$  (superficie convenzionale)

Al valore di stima ottenuto andranno inoltre operati aggiustamenti in funzione dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, delle caratteristiche di pregio o di scadenza, valutate dal tecnico in relazione allo stato medio dell'ordinarietà.

Dal valore di mercato verranno detratti infine gli eventuali costi necessari alla regolarizzazione delle difformità tecnico-amministrative riscontrate nel sopralluogo presso l'immobile.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di unica abitazione pignorata si procede alla formazione di unico lotto di vendita.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Velletri 30, piano 1

L'immobile pignorato si trova al piano primo di un fabbricato ante anni 60, ubicato in zona periferica nel Comune di Artena - località Colle Ciciliano, alla Via Velletri al civico 30. Si arriva sul luogo di ubicazione del bene immobile percorrendo la SP 600 in direzione Artena, prima di giungere al centro abitato della cittadina, in prossimità di distributore ed attività commerciali circostanti. Nelle immediate vicinanze sono presenti bar, tabacchi, farmacia e supermercato discount, quest'ultimo dalla parte opposta della strada. L'appartamento è accessibile da scala indipendente esterna, sul lato est del fabbricato, e internamente si compone di: corridoio all'ingresso con funzione di disimpegno, cucina/pranzo, bagno e tre camere, il tutto per una superficie utile di 86,13 mq ed un'altezza degli ambienti di 3,00 m. All'esterno della cucina, l'unità immobiliare presenta un terrazzo di pertinenza al piano di 39,60 mq che affaccia sul fronte nord. Immobile occupato dall'esecutato e dai familiari; presenta difformità distributive interne da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: G - Epgl nrinn 256,75 Kwh/mq anno (indice di prestazione globale non rinnovabile).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 135.168,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - Via Velletri 30, piano 1	112,64 mq	1.200,00 €/mq	€ 135.168,00	100,00	€ 135.168,00
Valore di stima:					€ 135.168,00

Valore di stima: € 135.168,00

Deprezzamento del 10,00 %

Detrazione per difformità € 3.500,00

**Valore finale di stima: € 118.000,00**

valore finale di stima arrotondato per difetto

Al valore di stima così determinato di € 135.168,00 è stato applicato un deprezzamento pari al 10% del totale per tenere conto dello scarso stato di manutenzione interna e per l'obsolescenza delle finiture. Dal valore risultante sono stati detratti altresì i costi di regolarizzazione amministrativa che ammontano ad € 3.500,00 così come stimati nel paragrafo "regolarità edilizia".

Il valore finale di mercato è pertanto pari a € 135.168,00 - € 13.168,00 (deprezz. 10%) - € 3.500,00 = € 118.500,00 arrotondato per difetto a € 118.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nella trascrizione del pignoramento del 20/04/2016 effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri, di cui ai n.ri RG 1910 e RP 1380, è riportata per l'unità immobiliare pignorata la consistenza di 4 vani, così come anche nell'atto di pignoramento, anziché la corretta consistenza di 5 vani risultante in banca dati catastale.

Nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile pignorato, atto del 05/06/2006 rep.2223 racc.138 rogato dal notaio Laura Mattielli, è stato indicato nella provenienza dell'immobile il numero di raccolta errato dell'atto di donazione del notaio Piercarlo Caparelli del 07/07/1984 rep.15195/4583.

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 29/12/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lungarini Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di incarico G.E.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo presso immobile
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Comune di Artena Foglio 9
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione DOCFA Fg.9 part.lla 517 sub 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storico-catastale Fg.9 part.lla 517 sub 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg.9 part.lla 517 sub 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - P.r.g. zonazione e n.t.a.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti comunali 04.11.2016
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di comprav. del 05/06/2006 rep.2223 racc.138 notaio Mattielli
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione del 17/07/1984 rep.15195 notaio Caparelli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato di famiglia esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle entrate)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Adempimenti art 173 bis disp att cpc

✓ N° 1 Altri allegati - Perizia immobiliare in versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Velletri 30, piano 1

L'immobile pignorato si trova al piano primo di un fabbricato ante anni 60, ubicato in zona periferica nel Comune di Artena - località Colle Ciciliano, alla Via Velletri al civico 30. Si arriva sul luogo di ubicazione del bene immobile percorrendo la SP 600 in direzione Artena, prima di giungere al centro abitato della cittadina, in prossimità di distributore ed attività commerciali circostanti. Nelle immediate vicinanze sono presenti bar, tabacchi, farmacia e supermercato discount, quest'ultimo dalla parte opposta della strada. L'appartamento è accessibile da scala indipendente esterna, sul lato est del fabbricato, e internamente si compone di: corridoio all'ingresso con funzione di disimpegno, cucina/pranzo, bagno e tre camere, il tutto per una superficie utile di 86,13 mq ed un'altezza degli ambienti di 3,00 m. All'esterno della cucina, l'unità immobiliare presenta un terrazzo di pertinenza al piano di 39,60 mq che affaccia sul fronte nord. Immobile occupato dall'esecutato e dai familiari; presenta difformità distributive interne da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: G - Epgl nrinn 256,75 Kwh/mq anno (indice di prestazione globale non rinnovabile).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato a cui appartiene l'immobile di interesse ricade in zona B a destinazione residenziale: sottozona B3 del Piano Regolatore del Comune di Artena (adottato con delibera del Consiglio Comunale N°94 del 20/10/1984 e ratifica CO.RE.CO. verbale N°4 del 05/01/1995, approvato e pubblicato nel B.U.R.L. con verbale N°9 del 01/02/1985). La sottozona di appartenenza comprende parti periferiche totalmente edificate e nelle quali sono consentiti per intervento diretto opere di completamento. L'area di ubicazione è libera da vincoli storici, archeologici e ambientali.

**Prezzo base d'asta: € 118.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 277/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Velletri 30, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 517, Sub. 4, Zc. U, Categoria A4	<b>Superficie</b>	112,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare di cui al pignoramento si trova in discreto stato di manutenzione esterna ed in scarso stato di cura interno. Trattasi di immobile con finiture riferite agli anni di edificazione non recenti, con impianti di riscaldamento non funzionanti ad esclusione del boiler elettrico di produzione di acqua calda sanitaria. Rilevabile un generale stato di obsolescenza funzionale.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile pignorato si trova al piano primo di un fabbricato ante anni 60, ubicato in zona periferica nel Comune di Artena - località Colle Ciciliano, alla Via Velletri al civico 30. Si arriva sul luogo di ubicazione del bene immobile percorrendo la SP 600 in direzione Artena, prima di giungere al centro abitato della cittadina, in prossimità di distributore ed attività commerciali circostanti. Nelle immediate vicinanze sono presenti bar, tabacchi, farmacia e supermercato discount, quest'ultimo dalla parte opposta della strada. L'appartamento è accessibile da scala indipendente esterna, sul lato est del fabbricato, e internamente si compone di: corridoio all'ingresso con funzione di disimpegno, cucina/pranzo, bagno e tre camere, il tutto per una superficie utile di 86,13 mq ed un'altezza degli ambienti di 3,00 m. All'esterno della cucina, l'unità immobiliare presenta un terrazzo di pertinenza al piano di 39,60 mq che affaccia sul fronte nord. Immobile occupato dall'esecutato e dai familiari; presenta difformità distributive interne da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario. Classe Energetica: G - Epgl nrinn 256,75 Kwh/mq anno (indice di prestazione globale non rinnovabile).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 09/06/2006

Reg. gen. 3684 - Reg. part. 755

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: notaio Laura Mattielli

Data: 05/06/2006

N° repertorio: 2224

N° raccolta: 139

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 20/04/2016

Reg. gen. 1910 - Reg. part. 1380

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura