
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maroni Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 840/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a Roma il [REDACTED]



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.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 840/2016 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 24/01/2017, il sottoscritto Arch. Maroni Barbara, con studio in Via Appia Sud, 79 - 00049 - Velletri (RM), email b.maroni@awn.it, PEC b.maroni.pec@archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2017 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 Vittorio Emanuele nn. 71-73, piano T-1°

DESCRIZIONE

Abitazione e locale accessorio destinato a stalla posti nel centro storico della città di Artena. Facente parte di un complesso di abitazioni di antica edificazione, l'unità immobiliare con destinazione abitativa si articola a piano terra con bagno, soggiorno/pranzo con angolo cottura e piano primo con camera da letto matrimoniale e cabina armadio, il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio MU particella 404 sub/1 (l'abitazione) e al foglio MU particella 405 sub/1 (la stalla).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Vittorio Emanuele nn. 71-73, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione preliminare a firma dell'avv. Sandro Bravi, risulta che:

- Il pignoramento è stato notificato il 25.10.2016, l'Ufficiale Giudiziario ha attestato di aver consegnato il processo verbale di pignoramento in originale al creditore procedente unitamente al titolo esecutivo ed al precetto in data 07.11.2016.
- La nota di iscrizione a ruolo del pignoramento è stata depositata nei termini l'11.11.2016.
- La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati è stata depositata nei termini di legge in data 13.01.2017 - 26.01.2017 e copre l'intero ventennio e pertanto sussiste continuità nelle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 Cod. Civ. per l'intero ventennio stesso.
- L'Istanza di vendita è stata depositata nei termini in data 15.11.2016.
- I dati catastali dell'immobile di proprietà dell'esecutata, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile ed identificano l'immobile pignorato.



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a Roma il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'esecutata, che al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere nubile, è titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in forza di Atto di compravendita dal precedente proprietario, sig. [REDACTED], a rogito del Notaio Andrea Fontecchia del 11.06.2010 rep. 16199/12548, trascritto il 18.06.2010 ai nn. 3936/2303 di formalità e, pertanto, vi è certezza in ordine alla piena proprietà in capo all'esecutata dei beni pignorati al tempo del pignoramento.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, dalla documentazione catastale in atti, risulta confinante con via Vittorio Emanuele e le particelle 405, 406 e 403 della MU del Comune di Artena.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	19,66 mq	27,71 mq	1,00	27,71 mq	2,25 m	Terra
Residenziale	20,04 mq	27,59 mq	1,00	27,59 mq	2,18 m	Primo
Stalla	12,40 mq	19,70 mq	0,25	4,92 mq	2,60 m	Terra
Balcone	2,90 mq	2,90 mq	0,30	0,87 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/01/2006	██████████, proprietario per la quota di 1/2 e ##Di Cori Antonia ██, nata ad Artona il ██/██/██ , c.f. ██████████ , titolare per la quota di 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 405, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4 Rendita € 24,63 Piano T
Dal 30/06/1987 al 04/01/2006	██████████, proprietario per la quota di 1/2 e ##Di ██████████ ██, nata ad Artona il ██/██/██ , c.f. ██████████ , titolare per la quota di 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 404, Sub. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 30,99 Piano T/1
Dal 04/01/2006 al 14/06/2007	##Monaco Cesarina██, nata ad Artona il 09/09/1985 , c.f. MNGCRN55P19A149P , proprietaria per la quota di 6/45, ##Monaco Giuseppina██, nata ad Artona il 04/04/1944 , c.f. ██████████ , MNGCPT14A11A149I, proprietaria per la quota di 6/45, ##Monaco Antonietta██, nata ad Artona il 09/02/1947 , c.f. MNGCNP17B19A149H , proprietaria per la quota di 6/45, ##Monaco Ernesto██, nato ad Artona il 11/04/1938 , c.f. MNGRST80D11A149L , proprietario per la quota di 6/45, ##Monaco Maria Antonietta██, nata ad Artona il 17/04/1960 , c.f. ██████████ , MNGMNT69D57A149G, proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Fabiola██, nata ad Artona il 31/05/1970 , c.f. ██████████ , proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Ubaldo██, nato ad Artona il 26/07/1974 , c.f. ██████████ , MNGBLD71B26A149Q, proprietario per la quota di 2/15,	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 404, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 140,99 Piano T/1
Dal 04/01/2006 al 14/06/2007	##Monaco Cesarina██, nata ad Artona il 09/09/1985 , c.f. MNGCRN55P19A149P , proprietaria per la quota di 6/45, ##Monaco Giuseppina██, nata ad Artona il 04/04/1944 , c.f. ██████████ , MNGCPT14A11A149I, proprietaria per la quota di 6/45, ##Monaco Antonietta██, nata ad Artona il 09/02/1947 , c.f. MNGCNP17B19A149H , proprietaria per la quota di 6/45, ##Monaco Ernesto██, nato ad Artona il 11/04/1938 , c.f. MNGRST80D11A149L , proprietario per la quota di 6/45, ##Monaco Maria Antonietta██, nata ad Artona il 17/04/1960 , c.f. ██████████ , MNGMNT69D57A149G, proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Fabiola██, nata ad Artona il 31/05/1970 , c.f. ██████████ , MNGPBL70E71A149P, proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Ubaldo██, nato ad Artona il 26/07/1974 , c.f. ██████████ , MNGBLD71B26A149Q, proprietario per la quota di 2/15,	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 405, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 9 Rendita € 24,63 Piano T
Dal 14/06/2007 al 11/06/2010	##Monaco Sabato██, nato a Corchiano il 22/05/1987 , cod. fisc. ██████████ , MRNGDT07B22C195L, proprietario per la quota di 1/1,	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 404, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 9 Rendita € 140,99 Piano T/1



Dal 14/06/2007 al 11/06/2010	##Merone Sabato## nato a Gercoia il 22/05/1907, cod. fisc. [REDACTED] MRNGBTOTB22G195L proprietario per la quota di 1/1, [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 405, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 9 Rendita € 24,63 Piano T
Dal 11/06/2010 al 04/09/2017	##Cappella Elisabetta## nata a Roma il 20/11/1966 cod. fisc. [REDACTED] CPPLBT666GH501B proprietaria della quota di 1/1, [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 405, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 9 Rendita € 24,63 Piano T
Dal 11/06/2010 al 04/09/2017	##Cappella Elisabetta## nata a Roma il 20/11/1966 cod. fisc. [REDACTED] CPPLBT666GH501B proprietaria della quota di 1/1, [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 404, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 9 Rendita € 140,99 Piano T/1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	404	1		A4	5	3	64	140,99	T-1	
	MU	405	1		C6	4	9	9	24,63	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali presenti nell'atto di pignoramento sono corretti.

In riferimento alla documentazione catastale in atti, durante il sopralluogo effettuato in data 30/09/2017 la sottoscritta ha riscontrato le seguenti difformità:

- diversa consistenza del piano terra dell'immobile censito alla particella 404 sub/1 dovuta allo spostamento verso l'esterno del portone d'ingresso con annessione di un piccolo spazio destinato a disimpegno
- realizzazione di un bagno all'interno dell'immobile censito alla particella 405 sub/1 comunicante con il piano terra della particella 404 sub/1;
- l'immobile censito al sub/1 della particella 404, diversamente da quanto riportato nelle planimetrie catastali, ha una altezza utile di ml 2,25 a piano terra e ml 2,35 (media) al piano secondo.



Le variazioni catastali dovranno essere effettuate a seguito di regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia degli immobili, con presentazione di SCIA ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità). La stima è stata effettuata in riferimento alla situazione attuale degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'abitazione appariva in stato conservativo normale, la stalla appariva invece in totale stato di abbandono e occupata da suppellettili di diversa natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono ubicati i cespiti oggetto di procedura esecutiva si trova nel centro storico del Comune di Artena ed è parte di un fitto aggregato di abitazioni, di cui moltissime disabitate ed in stato di abbandono: è raggiungibile solo a piedi, a dorso d'asino o con mezzi di trasporto di ridotte dimensioni, attraversando una rete di stretti vicoli e ripide scalinate che connettono tra loro gli edifici ed i pochi spazi aperti della parte alta della città: è realizzato in muratura portante in conci di pietra locale di colore bianco ed ha copertura a falde con struttura lignea e manto di finitura in coppi in laterizio di colore rosso.

L'ingresso dell'edificio è posto su via Vittorio Emanuele. Da qui, attraversando un piccolo androne, si accede alla abitazione composta da corridoio, bagno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, sottoscala e scala in muratura che conduce al piano primo: qui si trova una camera da letto e un secondo vano destinato a guardaroba.

I pavimenti sono in monocottura di colore marrone. Le pareti dei locali sono variamente tinteggiate. Il bagno è rivestito con piastrelle smaltate.

Gli infissi esterni, in alluminio di colore bianco, sono schermati da persiane in alluminio di colore verde.

Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico ed idrico erano funzionanti anche se privi di certificazione di messa a norma. Il solaio intermedio e la copertura al piano primo sono controsoffittati all'intradosso intradosso. Al riscaldamento dell'appartamento provvede una stufa a pellet collocata a piano terra priva di libretto d'impianto: l'abitazione non ha impianto termico nè caldaia ed è sprovvista di terminali per il riscaldamento. La produzione di acqua calda è affidata ad uno scaldabagno elettrico collocato all'interno della stalla. L'accesso al locale accessorio, di forma irregolare ed altezza modesta, avviene da un vano d'ingresso posto al n. 73 di via Vittorio Emanuele. Destinato a stalla, è posto in adiacenza all'appartamento e si presenta in completo stato di abbandono ed ingombro di oggetti di diversa natura: le pareti ed il soffitto apparivano, al momento del sopralluogo, allo stato rustico, non intonacati nè tinteggiati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ dalla propria compagna.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1948 al 04/01/2006	###Monaco Ubaldo##, nato ad Artena il 26/07/1974, c.f. MNGBLB74L26A149Q, titolare della quota di 1/2 e ###Di Gori Antonia##, nata ad Artena il 11/06/1914, c.f. DCRNPN11H51A149N, titolare della quota di 1/2;	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Adolfo	02/05/1948	3948	9689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1948	1600	1367
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/01/2005 al 14/06/2007	###Monaco Cesarina##, nata ad Artena il 03/09/1935, c.f. MNCCRN35P13A149P, proprietaria per la quota di 6/15, ##Monaco Giuseppina##, nata ad Artena il 01/01/1914, c.f. MNGGDP44A11A149I, proprietaria per la quota di 6/15, ##Monaco Antonietta##, nata ad Artena il 09/02/1917, c.f. MNGNNT17B19A149H, proprietaria per la quota di 6/15, ##Monaco F. nesto##, nato ad Artena il 11/04/1930, c.f. MNGCRP30D11A149L, proprietaria per la quota di 6/15, ##Monaco Antonietta##, nata ad Artena il 17/04/1969, c.f. MNGMNT69D57A1498, proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Fabiola##, nata ad Artena il 31/05/1970, c.f. MNGFBL70E71A149P, proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Ubaldo##, nato ad Artena il 26/07/1974, c.f. MNGBLB74L26A149Q, proprietario per la quota di 2/15,	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dei registri di Velletri	04/01/2006	84	528
		Dal 14/02/2005 al 14/06/2007	###Monaco Cesarina##, nata ad Artena il 03/09/1935, c.f. MNCCRN35P13A149P,	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°



	proprietario per la quota di 6/15, ##Monaco Cino#/#, nato ad Artena il 01/01/1914, cf. MNGGDP14A11A149I, proprietario per la quota di 6/15, ##Monaco Antonietta#/#, nato ad Artena il 09/02/1917, cf. MNGNNT47B49A149H, proprietaria per la quota di 6/15, ##Monaco Ernesto#/#, nato ad Artena il 11/01/1930, cf. MNGR3136D11A149L, proprietario per la quota di 6/15, ##Monaco Maria Antonietta#/#, nato ad Artena il 17/01/1969, cf. MNGMNT60D57A149C, proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Fabiana#/#, nata ad Artena il 01/05/1970, cf. MNGFBL70E71A149P, proprietaria per la quota di 2/15, ##Monaco Obaldo#/#, nato ad Artena il 26/07/1974, cf. MNGBLB74L26A149Q, proprietario per la quota di 2/15,	14/02/2005			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Velletri	14/03/2006	1537	974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dei registri di Velletri	14/02/2006	73	529
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Passarelli Pula Massimiliano	14/06/2007	460	358
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia RR.II.	25/06/2007	4255	2360		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/06/2007 al 11/06/2010	##Morsone Sabato#/#, nato a Gerocola il 22/05/1907, C. proprietario per la quota di 1/1.	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Passarelli Pula Massimiliano	14/06/2007	460	358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia RR.II.	25/06/2007	4255	2360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/06/2010	Atto di vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Fontecchia Andrea	11/06/2010			16199	12548
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Albano Laziale	18/06/2010			3936	2303
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è stato inserito tra gli allegati unitamente all'atto a rogito del notaio Adolfo Amilcarelli del 2/05/1948 Rep. 9689 con il quale il [REDACTED] vendette l'immobile alla signora [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 18/06/2010
Reg. gen. 3937 - Reg. part. 1066
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/12/2016
Reg. gen. 6048 - Reg. part. 4377
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari in oggetto ricadono in Zona A-Centro Storico del vigente PRG del Comune di Artena, adottato con D.C.C. n.94 del 20/12/1984 ed approvato con D.R. del 12/12/1995 n.10520, ed in Zona A3 - Edifici aventi valore ambientale e tipologico-del Piano di Recupero del Centro Storico allegato alla D. di C. n.2 del 23/01/2010.

Le NTA del PRG del Comune di Artena disciplinano così gli interventi da eseguirsi all'interno del centro storico:

Art. 14 – Zone 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.

Le NTA del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Artena dispongono altresì per gli edifici ricadenti in Zona A3 (art. 15 NTA):

CATEGORIA A3 : Edifici aventi valore ambientale e tipologico.

- Conservazione all'esterno dei caratteri ambientali e tipologici;
- Conservazione all'interno dell'assetto strutturale;
- Possibilità di modifiche interne non riguardanti l'assetto strutturale;
- Eliminazione delle superfetazioni;
- Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M. Sono fatte salve, le autorimesse realizzate negli edifici su via Garibaldi, via Girolamo da Montefortino e via Prospero, alla data del 01.01.2009.

Le opere eseguibili senza adeguamento, possono essere esclusivamente quelle di cui al D.P.R. n° 380/01, art. 3, comma 1, lettera A e lettera B, quando non riguardano la sostituzione di parti classificate come superfetazioni.

Al successivo art. 18 delle NTA del Piano di Recupero si dispone come segue:

Per tali progetti è prescritta la conservazione esterna dei caratteri architettonici ambientali (pareti e coperture), delle tipologie originarie e dei sistemi costruttivi.

Possono essere apportate modifiche di minima entità negli interni conseguenti ad operazioni di risanamento (quali nuovi impianti cucine e servizi igienico - sanitari) nel rispetto dell'assetto strutturale e delle caratteristiche architettoniche. Detta norma dovrà essere rispettata anche nel caso di accorpamento di più unità tipologiche.

Si fa divieto di variazione delle altezze di interpiano, modifica delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture.

I progetti di ristrutturazione con vincolo conservativo si riferiscono agli edifici classificati A3 nella tav. n° 10 e alla categ. A3 degli art. 13 e 15.

Il centro storico e le aree immediatamente circostanti ad esso ricadono in area sottoposta a tutela dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, che ha recepito i vincoli già esistenti nel vigente PTP, classificate come bene paesaggistico ai sensi dell'art.134 com. 1 lett. a) del Dlvo 42/2004: ai sensi dell'art.136 dello stesso Decreto sono individuate infatti, tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico:

alla lettera c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

alla lettera d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Il centro storico è altresì considerato zona di interesse archeologico ed ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice dei beni Culturali è sottoposto a vincolo paesistico unitamente alle aree ricadenti



in una fascia di rispetto di 100 metri che lo circonda.

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.

Dalle ricerche preliminari svolte dalla sottoscritta presso l'archivio edilizio del Comune di Artena (Istanza accesso agli atti del 9/05/2017), non sono emerse pratiche edilizie o di sanatoria riguardanti gli immobili in oggetto. L'unità immobiliare fu certamente edificata prima del 1948, come si rileva dall'atto di compravendita notaio Adolfo Amilarelli in Velletri del 2/05/1948 che la sottoscritta ha reperito presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui la si descrive "...il tutto vecchia e rustica costruzione in cattivo stato di manutenzione...." Poiché durante il sopralluogo si sono evidenziate difformità planimetriche e di altezza interna tra le planimetrie catastali in atti e quanto sui luoghi, la sottoscritta ha inoltrato il 30/04/2018 (protocollo n. 8857 del 02/05/2018), una istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Artena, chiedendo chiarimenti circa la regolarizzabilità delle difformità rilevate e la possibilità di certificare l'agibilità dell'immobile ad uso abitativo, viste, inoltre, le carenze accertate in ordine al mancato rispetto delle altezze minime e dei rapporti aeroilluminanti prescritti dal DM 07/07/1975. In data 09/10/2018 veniva finalmente fornita dall'ufficio risposta in ordine ai quesiti posti, che si riproduce per esteso in allegato. Da quanto dichiarato dal responsabile del procedimento, arch. Luigi Giamogante, ferma la sicura destinazione d'uso a civile abitazione per il corpo principale e stalla per il corpo accessorio adiacente, attestata dalle planimetrie catastali del 1940 (allegate al documento prodotto dall'ufficio), trattasi di fabbricato legittimo ante DM 05/07/1975 e L. 457/78, senza obbligo di adeguamento dell'altezza minima, fatta salva la conformità degli impianti alle normative vigenti, il regolare allaccio alla fognatura pubblica e la eventuale presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e smi, per le difformità planimetriche riscontrate e per il cambio di destinazione d'uso di parte della stalla per la realizzazione del servizio igienico ai fini dell'adeguamento igienico sanitario dell'abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Poichè non esiste il libretto d'impianto relativo alla stufa a pellet preposta al riscaldamento dell'appartamento, non è possibile redigere, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non si trova all'interno di un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Vittorio Emanuele nn. 71-73, piano T-1°

Abitazione e locale accessorio destinato a stalla posti nel centro storico della città di Artena. Facente parte di un complesso di abitazioni di antica edificazione, l'unità immobiliare con destinazione abitativa si articola a piano terra con bagno, soggiorno/pranzo con angolo cottura e piano primo con camera da letto matrimoniale e cabina armadio, il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio MU particella 404 sub/1 (l'abitazione) e al foglio MU particella 405 sub/1 (la stalla).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 404, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 405, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 51.884,35

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto dell'esecuzione, si terrà conto dell'epoca di costruzione e di ristrutturazione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e delle finiture della stessa. La determinazione del valore venale commerciale è stata fatta, secondo la comune pratica professionale, con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, e non su quella netta utile calpestabile, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (vedasi schede allegate di calcolo della superficie commerciale) tenendo conto delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2017, redatte sulla base di suddivisioni del territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Si è proceduto, parallelamente, ad elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando il valore di mercato di quattro immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. Le schede degli immobili, tratti dal sito on line di "Immobiliare.it" sono riportate in allegato, unitamente agli esiti della stima comparativa, che ha di fatto confermato l'attendibilità della stima sintetica proposta dalla scrivente.



Per l'immobile in oggetto, sito nella zona Centrale/Centro di Artena, il codice di zona è "B1"-microzona catastale n°0, e, per la tipologia prevalente "Abitazioni civili-destinazione residenziale" con stato conservativo normale, i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 850,00 a un massimo di € 1.150,00. Il valore medio degli immobili oggetto di comparazione è risultato pari ad € 723,45

STIMA SINTETICA Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Artena, in via Vittorio Emanuele n.71, composto da un'abitazione formata da piano terra e primo ed adiacente locale accessorio al piano terra con destinazione a stalla:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE: (scheda di calcolo allegata)

APPARTAMENTO e STALLA: Sup. commerciale mq. 61,09

VALORE STIMATO:

Il valore medio di zona da cui partire per la determinazione del valore unitario valido per l'unità immobiliare in esame, riferito alla superficie lorda vendibile e alla medesima tipologia (residenziale), tenuto conto di vendite analoghe effettuate nella zona, e dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, si stima in € 1.100,00/mq. lordo. A tale valore sono stati apportati dei coefficienti correttivi per tener conto dell'ubicazione, del taglio, dello stato di conservazione, dello stato dell'impiantistica, ecc.: essi sono riportati in dettaglio in allegato, ed assommano ad un coefficiente totale pari a 0,772099. Si ottiene pertanto il seguente valore a mq. di superficie lorda: €/mq. 1.100,00 x 0,772099 = €/mq. 849,31

STIMA SINTETICA:

Sup. commerciale (DPR 138/98)= mq. 61,09

valore unitario ragguagliato = €/mq.849,31

Valore: mq. 61,09 x 849,31 €/mq.= € 51.884,35

Pertanto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sopra descritto è pari a: € 51.884,35 da arrotondarsi ad € 52.000,00 (euro cinquantaduemila//00)

Da tale valore vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione degli immobili, ovvero:

- 1.Euro 3.000,00 per la presentazione della S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per la regolarizzazione degli abusi relativi ad una diversa distribuzione ed un diverso uso degli spazi interni,
- 2.Euro 1.000,00 per il pagamento delle sanzioni previste,
- 3.Euro 500,00 per diritti di istruttoria e segreteria;
- 4.Euro 2.000,00 per il perfezionamento e l'aggiornamento della documentazione catastale

IL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE, AL NETTO DELLE SPESE COME SOPRA RIASSUNTE È QUINDI: € 52.000,00- € 6.500,00 = € 45.500,00 (EURO QUARANTACINQUEMILACINQUECENTO//00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - Via Vittorio Emanuele nn. 71-73, piano T- 1°	61,09 mq	849,31 €/mq	€ 51.884,35	100,00	€ 51.884,35
				Valore di stima:	€ 51.884,35

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 12/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maroni Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria rilievo stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di compravendita 2010
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atti di compravendita 1948
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica immobile (abitazione)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica immobile (stalla)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale (abitazione)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale (stalla)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza regolarità Comune di Artena



- ✓ N° 7 Altri allegati - Risposta all'istanza dal Comune di Artena
- ✓ N° 8 Altri allegati - Calcolo superficie commerciale e coefficiente correttivo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo fotografico interno ed esterno
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni banca dati immobiliare OMI
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schede immobili comparati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Vittorio Emanuele nn. 71-73, piano T-1°

Abitazione e locale accessorio destinato a stalla posti nel centro storico della città di Artena. Facente parte di un complesso di abitazioni di antica edificazione, l'unità immobiliare con destinazione abitativa si articola a piano terra con bagno, soggiorno/pranzo con angolo cottura e piano primo con camera da letto matrimoniale e cabina armadio, il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio MU particella 404 sub/1 (l'abitazione) e al foglio MU particella 405 sub/1 (la stalla). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 404, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 405, Sub. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari in oggetto ricadono in Zona A-Centro Storico del vigente PRG del Comune di Artena, adottato con D.C.C. n.94 del 20/12/1984 ed approvato con D.R. del 12/12/1995 n.10520, ed in Zona A3 - Edifici aventi valore ambientale e tipologico-del Piano di Recupero del Centro Storico allegato alla D. di C. n.2 del 23/01/2010. Le NTA del PRG del Comune di Artena disciplinano così gli interventi da eseguirsi all'interno del centro storico: Art. 14 - Zone 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. Le NTA del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Artena dispongono altresì per gli edifici ricadenti in Zona A3 (art. 15 NTA): CATEGORIA A3 : Edifici aventi valore ambientale e tipologico. - Conservazione all'esterno dei caratteri ambientali e tipologici; - Conservazione all'interno dell'assetto strutturale; - Possibilità di modifiche interne non riguardanti l'assetto strutturale; - Eliminazione delle superfetazioni; - Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M. Sono fatte salve, le autorimesse realizzate negli edifici su via Garibaldi, via Girolamo da Montefortino e via Prospero, alla data del 01.01.2009. Le opere eseguibili senza adeguamento, possono essere esclusivamente quelle di cui al D.P.R. n° 380/01, art. 3, comma 1, lettera A e lettera B, quando non riguardano la sostituzione di parti classificate come superfetazioni. Al successivo art. 18 delle NTA del Piano di Recupero si dispone come segue: Per tali progetti è prescritta la conservazione esterna dei caratteri architettonici ambientali (pareti e coperture), delle tipologie originarie e dei sistemi costruttivi. Possono essere apportate modifiche di minima entità negli interni conseguenti ad operazioni di risanamento (quali nuovi impianti cucine e servizi igienico - sanitari) nel rispetto dell'assetto strutturale e delle caratteristiche architettoniche. Detta norma dovrà essere rispettata anche nel caso di accorpamento di più unità tipologiche. Si fa divieto di variazione delle altezze di interpiano, modifica delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture. I progetti di ristrutturazione con vincolo conservativo si riferiscono agli edifici classificati A3



nella tav. n° 10 e alla categ. A3 degli art. 13 e 15. Il centro storico e le aree immediatamente circostanti ad esso ricadono in area sottoposta a tutela dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, che ha recepito i vincoli già esistenti nel vigente PTP, classificate come bene paesaggistico ai sensi dell'art.134 com. 1 lett. a) del Dlvo 42/2004: ai sensi dell'art.136 dello stesso Decreto sono individuate infatti, tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico: alla lettera c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; alla lettera d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze. Il centro storico è altresì considerato zona di interesse archeologico ed ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice dei beni Culturali è sottoposto a vincolo paesistico unitamente alle aree ricadenti in una fascia di rispetto di 100 metri che lo circonda.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 840/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Vittorio Emanuele nn. 71-73, piano T- 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 404, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 405, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	61,09 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'abitazione appariva in stato conservativo normale, la stalla appariva invece in totale stato di abbandono e occupata da suppellettili di diversa natura.		
Descrizione:	Abitazione e locale accessorio destinato a stalla posti nel centro storico della città di Artena. Facente parte di un complesso di abitazioni di antica edificazione, l'unità immobiliare con destinazione abitativa si articola a piano terra con bagno, soggiorno/pranzo con angolo cottura e piano primo con camera da letto matrimoniale e cabina armadio, il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio MU particella 404 sub/1 (l'abitazione) e al foglio MU particella 405 sub/1 (la stalla).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2016

Reg. gen. 6048 - Reg. part. 4377

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

