

**STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"**

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel. Fax 06-97303701 Cell. 347 2117367

E Mail: [gsiniscalchi@libero.it](mailto:gsiniscalchi@libero.it)

Pec.: [gianfrancosiniscalchi@certoposta.it](mailto:gianfrancosiniscalchi@certoposta.it)

Velletri 29 OTTOBRE 2020

# TRIBUNALE DI VELLETRI

**GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. COLOGNESI ENRICO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2019.**

**UDIENZA DEL 05.11.2020**

Promossa da:

contro:

**C.F.:**

**VIA**

**BENI ESECUTATI PER 1/1:**

- **LOTTO N.1-** LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO AD ARTENA (RM) - VIA DEL CONVENTO N.15, INTERNO 15, PIANO TERRA
- **LOTTO N.2-** NEGOZIO UBICATO AD ARTENA (RM) - VIA DEL CONVENTO N.19 E 21, INTERNO 19 - 21, PIANO TERRA
- **LOTTO N.3 -** TERRENO UBICATO AD ARTENA (RM) - VIA DEL CONVENTO N.31

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. **DOTT. ING. SINISCALCHI GIANFRANCO**



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Artena (RM) - Via Del Convento n.15, interno 15, piano terra.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Artena (RM) - Via Del Convento n.19 e 21, interno 19 - 21, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via Del Convento n.31.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16



Provenienze Ventennali.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Lotto 3.....</b>	<b>18</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>26</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>26</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>27</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>28</b>
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1.....</b>	<b>29</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>29</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>30</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2019 del R.G.E.....</b>	<b>31</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>31</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>31</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>32</b>



## INCARICO

Il 02.10.2019, il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 - 00034 - Colleferro (RM), email: [gsiniscalchi@libero.it](mailto:gsiniscalchi@libero.it) PEC : [gianfrancosiniscalchi@certoposta.it](mailto:gianfrancosiniscalchi@certoposta.it) Tel. Fax 06 97 303701, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.10.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.15, interno 15, piano terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.19 e 21, interno 19 - 21, piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.31

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO AD ARTENA (RM) - VIA DEL CONVENTO N.15, INTERNO 15, PIANO TERRA**

Il locale, oggetto di esecuzione, sito in Artena Via Del Convento n.15 (ex n.17) di proprietà del Sig. ricade al piano terra di un grande edificio in muratura (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico Scheda 1).

Il fabbricato a servizio delle attività della cava di calcare venne costruito proprio alla base della estesa parete rocciosa che sin dal 1557 fino agli anni '60 dello scorso secolo, è stata utilizzata come cava di calcare per la produzione di calce viva e pietra da costruzione.

Nel 1987 il marmista Pierino Ferrazza affittava due locali al piano terra del grande fabbricato, (distinti attualmente con il Civ. 13 e il Civ.15) adiacenti e comunicanti tra loro, per esercitare l'attività artigianale di marmista.

-Il primo locale, al civ.13, è di proprietà del Sig.

-Il secondo locale, al civ. 15, è di proprietà del Sig. (attuale esecutato)

I due locali poco distanti dal Cimitero Comunale e dal centro storico di Artena garantiscono regolare lavoro al titolare dell'attività, iniziata nel lontano 1987 e tutt'oggi presente.

Il laboratorio di lavorazione dei marmi dispone di due ingressi adiacenti che si aprono direttamente sulla via pubblica senza spazi riservati allo stoccaggio dei materiali grezzi e lavorati. Non dispone, inoltre, di aree per il parcheggio delle autovetture. Le riprese fotografiche realizzate durante i tre sopralluoghi mostrano chiaramente lo stato dei luoghi e come si articola l'attività artigianale. Si notano lastre di marmo, in attesa di essere lavorate accantonate a ridosso dell'edificio tra un ingresso e l'altro del fabbricato. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico schede n.1,2, e n.6)

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

A chiarimento, ulteriore, dello stato dei luoghi preme sottolineare la sempre esistente comunicabilità dei due locali "Magazzino-deposito" utilizzati a laboratorio per la lavorazione dei marmi sin dal 1987. Il titolare stipulava due contratti di affitto, uno con il Sig. (per il civ.13), estraneo alla esecuzione immobiliare, l'altro con il Sig. (per il civ.15), attuale esecutato.

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO AD ARTENA (RM) - VIA DEL CONVENTO N.19 E 21, INTERNO 19 - 21, PIANO TERRA**

Il locale catastalmente registrato come negozio Cat. C/1 si presenta in uno stato di completo abbandono, utilizzato, ultimamente, come deposito occasionale di materiali di vario genere e di scarso valore commerciale, risulta aperto e alla mercé di tutti. Posto al piano terra del grande fabbricato in muratura portante, dispone di due ingressi (privi di serratura) e due finestre. Allo stato si presenta diviso in due unità immobiliari. (Cfr. **Allegato n.6** Rilievo planimetrico Sc.1:100 e Pianta Catastale)

Poco distante dal centro storico del Comune di Artena, il locale veniva usato come negozio di generi alimentari, ma ormai dismesso ed abbandonato da diversi decenni presenta numerosi danni per le infiltrazioni di acqua piovana, tale da renderlo impraticabile. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 5,6 e 7).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARTENA (RM) - VIA DEL CONVENTO N.31**

Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da Via Del Convento civ.31 da cui si origina una strada privata che immette al nucleo di abitazioni confinanti con i terreni oggetto di esecuzione di proprietà del Sig. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico Schede 8 e 9)

I numerosi lotti di terreno e alcuni resti di fabbricati rurali facevano parte della antica cava di pietra che in parte, attraverso un serie di fornaci, produceva calce viva da destinare alla edilizia locale e di Roma.

L'area, infatti, veniva utilizzata come cava di calcare già dal Cardinale Scipione Borghese dopo l'acquisto del territorio di Montefortino (l'attuale Artena), nel 1557, dalla famiglia Colonna. La cava di calcare, di cui parla anche lo storico Serangeli, ha rappresentato una fonte economica per la popolazione di Artena perseguita fino agli anni sessanta del XX secolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.15, interno 15, piano terra



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile distinto in catasto come Magazzino/deposito Cat. C/2 risulta affittato dal 1987 al Sig. \_\_\_\_\_ che lo utilizza come laboratorio per la lavorazione dei marmi. Occorre, inoltre, evidenziare che il locale esecutato è collegato, da sempre, a quello adiacente distinto con il civ. n.13 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ estraneo alla procedura esecutiva. (Cfr. **Allegato n.3** Rilievo planimetrico in Sc. 1:100 e Pianta Catastale)

Si precisa, altresì che il lavoro del marmista \_\_\_\_\_ (affittuario di entrambi i locali) necessita di tutti e due gli ambienti in quanto in quello distinto con il civ.13 è posizionata la sega ad acqua per il taglio delle lastre di marmo e il servizio igienico, mentre, nel locale distinto con il civ. 15 (ex 17) di proprietà dell'esecutato \_\_\_\_\_ è presente la levigatrice/lucidatrice dei pezzi semilavorati oltre allo spogliatoio. (Cfr. **Allegato n.2** Verbali di accesso; del 27.10.2020); (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico Scheda 2 e 3)

## CONFINI

Il locale distinto con il civ.15 (ex civ.17) confina con strada comunale - Via del Convento, l'ingresso al civ.17 e con il locale di proprietà \_\_\_\_\_, comunicante tramite ampio portale, ad arco a tutto sesto, largo circa 3,00 m. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico Scheda 2 foto 4 Bis)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	54,90 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	4,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale destinato a deposito e magazzino come risulta dalle visure catastali, viene utilizzato ad attività artigianale come laboratorio per la lavorazione delle pietre, lastre di marmo e quant'altro dal Sig.



sin dal 1987, come dallo stesso dichiarato e riportato sul verbale di accesso. (Cfr. **Allegato n.2** Verbali di accesso; del 25 Maggio, 13 e 27 Ottobre 2020)

Il rilievo planimetrico dello stato attuale mostra le modeste modifiche apportate al locale, rispetto alla pianta catastale, per renderlo idoneo alla attività ivi svolta. (Cfr. **Allegato n.3** Rilievo planimetrico in Sc.1:100 e Pianta Catastale).

La pianta del locale mostra la costruzione in muratura di un nuovo ambiente destinato a spogliatoio, con la doccia e il lavandino per l'igiene degli operatori.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1982 al 12/09/1987		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 42, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 64 mq Rendita € 92,03 Piano terra
Dal 12/09/1987 al 18/08/1989		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 42, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 64 mq Rendita € 92,03 Piano terra
Dal 18/08/1989 al 01/10/2007		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 42, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 64 mq Rendita € 92,03 Piano terra
Dal 01/10/2007 al 02/05/2012		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 42, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 64 mq Rendita € 92,03 Piano terra
Dal 02/05/2012 al 09/03/2015		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 42, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 64 mq Rendita € 92,03 Piano terra
Dal 09/03/2015 al 06/11/2019		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 42, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 64 mq Rendita € 92,03 Piano terra

C'è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali. (Cfr. **Allegato n. 4** Visura storica dell'immobile)



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	42	3		C2	3	54 mq	64 mq	92,03 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con la pianta redatta nel 1940 in quanto non si evidenzia la comunicazione con il locale adiacente, oltre alla presenza dello spogliatoio, realizzato, in muratura, all'interno dello spazio attualmente destinato a laboratorio per la lavorazione dei marmi. Le variazioni risultano evidenziate nel rilievo planimetrico eseguito in occasione dei tre accessi presso gli immobili eseguiti. (Cfr. **Allegato n.3** Rilievo planimetrico in Sc.1:100 e Pianta Catastale); (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Scheda 2 e 3 Foto 4Bis)

## PRECISAZIONI

L'immobile distinto in catasto come Magazzino/deposito Cat. C/2 risulta affittato dal 1987 al Sig. \_\_\_\_\_ che lo utilizza come laboratorio per la lavorazione dei marmi. Occorre, inoltre, evidenziare che il locale è collegato, da sempre, al locale adiacente distinto con il civ. n.13 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ estraneo alla procedura esecutiva.

Si precisa, altresì che il lavoro del marmista \_\_\_\_\_ (affittuario di entrambi i locali) necessita di tutti e due i locali, in quanto nel locale distinto con il civ.13 è posizionata la sega ad acqua per il taglio delle lastre di marmo e il servizio igienico. Nel locale distinto con il civ. 15 (ex 17) di proprietà dell'esecutato \_\_\_\_\_ è presente la levigatrice/lucidatrice dei pezzi semilavorati oltre al locale spogliatoio in prossimità dell'ingresso. (Cfr. **Allegato n.2** Verbale di accesso del 27.10.2020); (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Scheda 2 e 3 Foto 4Bis)

## STATO CONSERVATIVO

Il locale mostra strutture in buone condizioni statiche. La costruzione dell'edificio risale al XIX secolo. Murature portanti in pietra calcarea con spessori superiori al metro. Ampie volte a crociera, sostenute da ampi archi a tutto sesto in mattoni pieni in laterizio, costituiscono il solaio di copertura. Lo spazio utile interno però risulta insufficiente a contenere tutti i macchinari, le diverse attrezzature e i materiali da lavorare.

Le grandi lastre in marmo, infatti, ingombranti e pesanti, costringono i lavoratori ad agire in ridottissimi anditi, risultando le manovre pericolose e ai limiti della sicurezza. Le norme della sicurezza sul lavoro, a tutela degli occupati a dette mansioni non trovano la adeguata applicazione. Il rilievo fotografico mostra con estrema efficacia lo stato dei luoghi in cui l'attività di marmista si svolge. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Scheda 2,3 e 4)



## PARTI COMUNI

Il locale oggetto di esecuzione è in diretta comunicazione con il locale adiacente distinto con il Civ.13.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta la presenza di servitù né di uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in muratura portante la cui costruzione risale al XIX secolo poggia sulla roccia viva della montagna su cui venne costruito l'antico borgo. In alcuni punti delle mura portanti, si vedono speroni di roccia che affiorano alla base di essi. Il fabbricato stesso venne edificato con le stesse pietre cavate in loco.

La montagna, infatti, veniva sfruttata come cava di calcare già dal Cardinale nel 1557, dopo l'acquisto del territorio di Montefortino (attuale Artena) dalla famiglia di Palestrina.

La cava di calcare – di cui parla anche lo storico Notaio Serangeli nella storia di Artena – ha rappresentato una fonte economica perseguita fino agli anni sessanta del XX secolo, con qualche interruzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il locale oggetto di esecuzione risulta affittato al Sig. dal 1987 con regolare contratto che, allo stato, non è nella sua disponibilità in quanto smarrito, come dallo stesso affermato e trascritto nel verbale di primo accesso. (Cfr. **Allegato n.1** Verbale di accesso del 25.05.2020).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1982 al 12/09/1987		<b>Sentenza di Usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velletri Giudice	09/12/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		VELLETRI	03/01/1983		105
<b>Dal</b>	<b>Rossi Guido, nato a</b>	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)</b>			



12/09/1987 al 18/08/1989				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio	12/09/1987		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA	01/10/1987		1V	
Dal 18/08/1989 al 01/10/2007	<b>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) VENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio C	18/08/1989		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA	19/10/2001			
Dal 01/10/2007 al 02/05/2012	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Tribunale di Velletri	01/10/2007		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VELLETRI	11/10/2007			
Dal 02/05/2012 al 09/03/2015	<b>COMPRAVENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio	02/05/2012		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COLLEFERRO	04/05/2012		
Dal 09/03/2015 al 06/11/2019	<b>Voltura d'Ufficio</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	09/03/2015		
	<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	ROMA	14/07/2015			

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.

I dati riportati sono riscontrabili dalle visure storiche catastali per immobile. (Cfr. **Allegato n.4** Visura storica per immobile catastale)

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione è individuato nel P.R.G. del Comune di Artena alle N.T.A Art. 16- Sottozona B1 Salvaguardia Architettonica Ambientale.

Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tale zona il piano si attua tramite P.P..

In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IV e V comma ) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. (Cfr. **Allegato n.5** P.R.G., Zonizzazione e N.T.A.)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio venne costruito nel secolo XIX, non è stato, quindi, possibile reperire documenti progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artena.

## **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.

L'affittuario non è in grado di dimostrare la regolarità normativa degli impianti: Idrico, termico ed elettrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.19 e 21, interno 19 - 21, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confina con l'ingresso al civ. n.17 per un lato e con l'ingresso al civ. n.23 per l'altro, con la strada pubblica Via del Convento.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	51,30 mq	72,20 mq	1,00	72,20 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				72,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>72,20 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale, l'immobile, con ingressi al civ.19 e civ.21 di Via del Convento, risulta diviso in due unità separate e distinte. (Cfr. Allegato n.6 Rilievo planimetria Sc.1:100. Pianta Catastale).

Il passaggio interno, infatti, che univa i due locali in una unica unità immobiliare, come riportato sulla pianta catastale, ora è chiuso da una parete in muratura. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico Schede 5, 6 e 7 foto n.12 Bis).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2011 al 23/05/2012		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 372, Sub. 504 Categoria C1 Cl.2, Cons. 50 Rendita € 934,79 Piano terra
Dal 23/05/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 372, Sub. 504 Categoria C1 Cl.2, Cons. 50 Rendita € 934,79 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 06/11/2019		Catasto Fabbricati Sez. EU, Fg. 23, Part. 372, Sub. 504 Categoria C1 Cl.2, Cons. 50 Superficie catastale 79 mq Rendita € 934,79 Piano terra

I dati possono riscontrarsi dalla visura storica per immobile (Cfr. Allegato n.7 Visura storica per immobile)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	372	504		C1	2	50 mq.	79 mq	934,79 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza catastale. Allo stato attuale, l'immobile, con ingressi al civ.19 e civ.21 di Via del Convento, risulta diviso in due unità separate e distinte. Al civ. 21 si riscontra una tramezzatura in cartongesso, forse per ricavare il servizio igienico. (Cfr. Allegato n.6 Rilievo planimetria Sc.1:100. Pianta Catastale). Il passaggio interno, infatti, che univa i due locali in un'unica unità immobiliare, come riportato sulla pianta catastale, ora è chiuso da una parete in muratura. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 5, 6 e 7 foto n.12 Bis).

L'immobile, abbandonato da numerosi decenni, presenta danni legati alla penetrazione di acqua piovana che filtra dalla parete di roccia su cui è addossato il fabbricato. Particolari nocuenti si riscontrano al civ.21 che lo rendono ai limiti della impraticabilità (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Scheda 7 foto 17-21)

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale si compone di due unità separate e distinte con ingressi al civ.19 e al civ.21.

Abbandonato da numerosi decenni presenta danni legati alla penetrazione di acqua piovana che filtra dalla parete di roccia a cui è addossato il fabbricato. Particolari nocuenti si riscontrano al civ.21 che lo rendono ai limiti della impraticabilità. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Scheda 7 foto 17-21)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta la presenza di servitù né di uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in muratura portante la cui costruzione risale al XIX secolo poggia su roccia viva calcarea.

In alcuni punti speroni di roccia affiorano dalla base della muratura portante, realizzata con le pietre ricavate dal sito stesso (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico Scheda 5 e 6).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, abbandonato da numerosi decenni, presenta danni legati alla penetrazione di acqua piovana che filtra dalla parete di roccia a cui è addossato il fabbricato che lo rendono praticamente inospitale.

In particolare al civ.21 i danni ingenti lo rendono ai limiti della impraticabilità. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Scheda 7 foto 17-21)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2011		FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



al 02/05/2012					
			14/06/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>FUSIONE</b>	14/06/2011		
Dal 02/05/2012 al 09/03/2015		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio</b> K.....	02/05/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>COLLEFERRO</b>	04/05/2012				
Dal 09/03/2015 al 06/11/2019		<b>VOLTURA D'UFFICIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Morghen Valeria</b>	09/03/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Rinunzia da Mod.</b> <b>Unico 1038/15</b>	14/07/2015				

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.



I dati possono riscontrarsi dalla visura storica per immobile (Cfr. **Allegato n.7** Visura storica per immobile)

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione è individuato nel P.R.G. del Comune di Artena alle N.T.A Art. 16- Sottozona B1 Salvaguardia Architettonica Ambientale.

Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tale zona il piano si attua tramite P.P..

In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IV e V comma ) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. (Cfr. **Allegato n.5** P.R.G., Zonizzazione e N.T.A.)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio venne costruito nel secolo XIX, non è stato, quindi, possibile reperire documenti progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artena.

### *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.

L'ex negozio di generi alimentare risulta abbandonato ormai da numerosi decenni. Viene utilizzato come deposito di materiali privi di valore commerciale. Si accede liberamente all'interno in quanto privo di serrature.

Non vi sono impianti per la distribuzione di energia elettrica, del gas e dell'acqua. Non esistono autorizzazioni edilizie né progetti depositati al Comune.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via Del Convento n.31

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo attenta verifica gli immobili sottoposti alla procedura esecutiva sono di seguito riportati:

- **Identificati al Catasto Terreni** con le seguenti Part.: 58, 59, 389, 384, 385, 38. (Cfr. **Allegato n.8** Stralcio planimetrico catastale di Artena Fog.23. Catasto Terreni Visure storiche per immobile)
- **Identificati al Catasto Fabbricati** con le Part.: 678(ex 44), 679(ex 333), 680(ex 338).(Cfr. **Allegato n.9** Catasto Fabbricati Visura storica per immobile)

## CONFINI

Per identificare in modo chiaro ed univoco i confini dell'estesa area dei terreni in esame si rimanda allo stralcio planimetrico catastale del Fog.23 del Comune di Artena dove, con linea evidenziata in giallo, si definisce il confine di proprietà

Gli immobili, riportati nell'atto di pignoramento, risultano in parte identificati al Catasto Terreni con le seguenti Part.: 58, 59, 389, 384, 385, 387;(Cfr. Allegato n.8 Stralcio planimetrico catastale di Artena Fog.23. Catasto Terreni Visure storiche per immobile) e in parte al Catasto Fabbricati con le Part.: 678(ex 44), 679(ex 333), 680(ex 338). (Cfr. **Allegato n.9** Catasto Fabbricati Visura storica per immobile)

Attraverso la ricerca storica dell'impianto di mappa del Fog.23 del Comune di Artena (Cfr. **Allegato n.10** Estratto di mappa storico Catasto Fabbricati; Visura storica per immobile) e della visura storica per immobile, si è potuto verificare la soppressione di alcune particelle e il cambiamento di altre.

In particolare è stato possibile identificare anche le Part.:379, 380 e 381, oltre alla particella n. 50, che non risultavano più inserite sull'estratto di Mappa Catastale Fog. 23. Dette particelle venivano ricomprese nel lotto di terreno attualmente individuato con la particella n. 385, con la sola esclusione



della particella n. 380 che veniva a far parte dell'attuale particella n. 527(ex 50) venduta al Sig. \_\_\_\_\_ con Atto di Compravendita Notaio Dr. \_\_\_\_\_ del 29.07.2011 dal Sig. \_\_\_\_\_ del 29.07.2011).  
 (Cfr. **Allegato n.11** Atto di compravendita Notaio Dr. \_\_\_\_\_ del 29.07.2011)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo Part.387 Strada privata asfaltata	435,00 mq	435,00 mq	1,00	435,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Part.58 Bosco ceduo	2050,00 mq	2050,00 mq	1,00	2050,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Part.59 Uliveto	2130,00 mq	2130,00 mq	1,00	2130,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Part.384 Pascolo Ex Cava	4000,00 mq	4000,00 mq	1,00	4000,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Part.385 Pascolo Ex Cava	7150,00 mq	7150,00 mq	1,00	7150,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Part.389 Uliveto Ex Cava	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	
Fabbricato rurale Part.680 area urbana-Rudere	75,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	0,00 m	Terra
Fabbricato rurale Part.679 area urbana-Rudere	85,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	Terra
Area Urbana Part. 678 Ex Opificio D1 ex Part.44	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	Area fornaci calcare
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16405,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16405,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati sopra riportati trovano riscontro dalle visure effettuate al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati e con i successivi accessi per verificare lo stato di fatto. (Cfr. **Allegato n.8** Stralcio planimetrico catastale di Artena Fog.23. Catasto Terreni Visure storiche per immobile); (Cfr. **Allegato n.9** Catasto Fabbricati Visura storica per immobile), (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 8, 9, 10, 11, 12, 13).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 679 ex 333 Categoria R Superficie catastale 85 mq Piano terra rudere
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 59 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 21,30 Reddito dominicale € 2,75 Reddito agrario € 1,21
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 678 ex 44 Categoria EU, Cons. 300 mq.. Piano terra
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 680 ex 338 Categoria R Superficie catastale 75 mq Piano terra rudere
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 58 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 20,50 Reddito dominicale € 4,23 Reddito agrario € 0,32
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 384 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 40,00 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,41
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 385 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 71,50 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 0,74
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 389 Qualità Oliveto



		<b>Cl.3</b> <b>Superficie (ha are ca) 01,80</b> <b>Reddito dominicale € 0,23</b> <b>Reddito agrario € 0,10</b>
Dal 22/09/2006 al 06/11/2019		<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 23, Part. 387</b> <b>Qualità Pascolo</b> <b>Cl.3</b> <b>Superficie (ha are ca) 04,35</b> <b>Reddito dominicale € 0,13</b> <b>Reddito agrario € 0,04</b>

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	679			F1		85 mq.			terra	
	23	678			F1		300			terra	
	23	680			F1		75 mq.			terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	387				Pascolo	3	04,35 mq	0,13 €	0,04 €	
23	385				Pascolo	3	71,50 mq	2,22 €	0,74 €	
23	384				Pascolo	3	40,00 mq	1,24 €	0,41 €	
23	389				Oliveto	3	01,80 mq	0,23 €	0,1 €	
23	58				Bosco ceduo	1	20,50 mq	4,23 €	0,32 €	
23	59				Oliveto	3	21,30 mq	2,75 €	21 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI



Si evidenziano le seguenti soppressioni di alcune particelle con la variazione numerica sulla mappa catastale che modifica i lotti di terreno rispetto a quanto riportato sul Pignoramento Immobiliare in atti:

- **Part.338 soppressa** ha originato la Part. 680 Fabb. rurale consistenza 75 mq. Cat. Area Urbana - Oggi un rudere.
- **Part.333 soppressa** ha originato la Part. 679 Fabb. rurale consistenza 85 mq. Cat. Area Urbana - Oggi un rudere.
- **Part. 44 soppressa** ha originato la Part. 678 Area Urbana consistenza 300 mq. Ex D/1 Opificio. Cava e fabbrica di calce.

(Cfr. **Allegato n.9** Catasto Fabbricati Visura storica per immobile)

- Le Part. 379, 380, 381 consistevano in piccoli baraccamenti evidenziati in rosso sull'impianto catastale di mappa storico del Fog.23 perché destinati alla conduzione della cava di calcare per la produzione di calce viva.

Con la variazione di classamento del 02.12.2008 Prot. RM 1584283 (Cfr. **Allegato n.10** Estratto di mappa storico Catasto Fabbricati; Visura storica per immobile) le menzionate particelle venivano soppresse e le superfici occupate dalle Part.379 e 381 venivano ricomprese nella Part.385 di proprietà dell'esecutato Sig. **FRANCESCO GIANFRANCO**. La Part.380, che ricadeva sulla ex Part.50 anch'essa soppressa, per dare origine alla attuale Part.527, non risulta di proprietà del Sig. **FRANCESCO GIANFRANCO** come erroneamente riportato sull'atto di pignoramento, ma del Sig. **FRANCESCO GIANFRANCO** il quale, con atto di compravendita del Notaio Dott. **FRANCESCO GIANFRANCO** del 29 luglio 2011 Rep. **FRANCESCO GIANFRANCO**, la vendeva alla Società a Responsabilità Limitata **FRANCESCO GIANFRANCO** con sede in Artena rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. **FRANCESCO GIANFRANCO** (Cfr. **Allegato n.11** Atto di compravendita Notaio Dr. **FRANCESCO GIANFRANCO** del 29.07.2011)

## STATO CONSERVATIVO

Tutti gli immobili costituiti da appezzamenti di terreno e di ex fabbricati utilizzati, fino agli anni '60 del XX secolo, per attività estrattiva e di trasformazione in calce viva attraverso la cottura della pietra calcarea, oggi di proprietà dell'esecutato Sig. **FRANCESCO GIANFRANCO** si presentano in un buono stato di conservazione. (Cfr. **Allegato n.8** Stralcio planimetrico catastale di Artena Fog.23. Catasto Terreni Visure storiche per immobile)

I numerosi scatti fotografici mostrano i luoghi ripresi durante i sopralluoghi del 25 Maggio e del 13 e 27 Ottobre c.a.

La strada privata, asfaltata, che si diparte dal civ. 31 di Via del Convento, immette, una volta superato un cancello metallico di pregevole fattezze, ad apertura elettrica con telecomando, nel nucleo di fabbricati abitato da otto famiglie parenti tra loro, discendenti dei fratelli **FRANCESCO GIANFRANCO** e **FRANCESCO GIANFRANCO** fu **FRANCESCO GIANFRANCO** vecchi proprietari della cava e delle fornaci. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 8 e 9)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul lotto di terreno distinto in Catasto con la Part.387 di 435 mq. grava la servitù di passaggio (strada di collegamento alle case di otto famiglie), in favore dei proprietari degli appartamenti e dei terreni confinanti con la proprietà del Sig. **FRANCESCO GIANFRANCO** attuale esecutato.

Sul lotto di terreno distinto in catasto con la Part.385 di 7150 mq. grava la servitù di passaggio in favore del Sig. **FRANCESCO GIANFRANCO** perché il lotto distinto in Catasto terreni con la Part.527 risulta



intercluso. (Cfr. **Allegato n.8** Stralcio planimetrico catastale di Artena Fog.23. Catasto Terreni Visure storiche per immobile)

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni individuati in Catasto con la Part.59 mq.2130 e Part.389 mq.180 sono Uliveto di Classe 3.

I terreni individuati in Catasto con la Part.384 mq.4000, Part.385 mq.7150 e Part.387 mq.435 sono Pascolo di Classe 3.

Il terreno individuato in Catasto con la Part.58 mq.2050 è Bosco ceduo di Classe 1.

I terreni individuati in Catasto con la Part.387; Part.385(parte); Part. 678; Part.679 e Part.680. Sono disciplinati dal P.R.G. e N.T.A. all'Art. 16- Sottozona B1 Salvaguardia Architettonica Ambientale.

Nella Sottozona B1 è possibile il recupero edilizio, come meglio riportato nelle N.T.A del PRG.

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

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

In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IV e V comma ) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso in esame si potrebbero recuperare le vecchie abitazioni oggi dei ruderi. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 10,11,12 e 13 Foto n.26,29,30,31 e 33

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1971 al 13/04/1979		<b>VOLTURA D'UFFICIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/06/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	20/04/2016				
Dal 13/04/1979 al		<b>ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



22/09/2006			13/04/1979			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		PALESTRINA	27/04/1979			
Dal 13/04/1979 al 22/09/2006		<b>ATTO PUBBLICO</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			13/04/1979			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
PALESTRINA	27/04/1979					
Dal 22/09/2006 al 15/11/2013		<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			27/09/2006			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
COLLEFERRO	27/09/2006					
Dal 15/11/2013 al 09/03/2015		<b>COMPRAVENDITA</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			15/11/2013			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
COLLEFERRO	02/12/2013					
Dal	Particella n. 387. SPQR	<b>VOLTURA D'UFFICIO</b>				



09/03/2015 al 06/11/2019				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		09/03/2015		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>ROMA</b>	14/07/2015		

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.

Per ulteriori chiarimenti e verifiche si rimanda alle visura storica per immobile, Catasto Terreni, delle seguenti particelle: Part.58, 59, 384, 385, 387, 389.(Cfr. **Allegato n.8** Stralcio planimetrico catastale di Artena Fog.23. Catasto Terreni Visure storiche per immobile)

Per il Catasto Fabbricati le seguenti particelle: 678(ex 44), 679(ex 333) e 680(ex 338). (Cfr. **Allegato n.9** Catasto Fabbricati Visura storica per immobile)

## NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. distingue le aree interessate dal procedimento esecutivo secondo le seguenti zone:

- Part.387; Part.385(parte); Part. 678; Part.679; e Part.680. N.T.A. Art. 16- Sottozona B1 Salvaguardia Architettonica Ambientale. Comprendono quindi le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tale zona il piano si attua tramite P.P. In assenza di un piano P.P. non è consentito in detta zona incremento di volumi o delle superfici utili degli edifici esistenti.

- Part.384; Part.389 e Part.385 (parte). N.T.A. Art. 30 Sottozona E4 tutela ambientale storica. Comprende quasi la totalità della antica cava di calcare. Questa zona risulta essere sottoposta a vincolo



di cui alla legge 1089/39, pertanto sarà consentita l'edificazione con indice 0,001 su lotto minimo di 50.000 mq soggetto comunque a piano particolareggiato da essere approvato preventivamente da parte dei competenti organi di tutela.

- Part.58; Part.59; e Part.385(parte). N.T.A. Art. 29 Sottozona E2 Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati. (Cfr. **Allegato n. 5** P.R.G. Zonizzazione e N.T.A.)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.15, interno 15, piano terra

Il locale, oggetto di esecuzione, sito in Artena Via Del Convento n.15 (ex n.17) di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ ricade al piano terra di un grande edificio in muratura (Cfr. Allegato n.1 Rilievo fotografico Scheda 1). Il fabbricato a servizio delle attività della cava di calcare venne costruito proprio alla base della estesa parete rocciosa che dal 1557 fino agli anni '60 dello scorso secolo, è stata utilizzata come cava di calcare per la produzione di calce viva e pietra da costruzione. Nel 1987 il marmista \_\_\_\_\_ affittava due locali al piano terra del grande fabbricato, (distinti attualmente con il Civ. 13 e il Civ.15) adiacenti e comunicanti tra loro, per esercitare l'attività artigianale di marmista. -Il primo locale, al civ.13, è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ -Il secondo locale, al civ. 15, è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ (attuale esecutato).

I due locali poco distanti dal Cimitero Comunale e dal centro storico di Artena garantiscono regolare lavoro al titolare dell'attività, iniziata nel lontano 1987 e tutt'oggi presente. Il laboratorio di lavorazione dei marmi dispone di due ingressi adiacenti che si aprono direttamente sulla via pubblica senza spazi riservati allo stoccaggio dei materiali grezzi e lavorati. Non dispone, inoltre, di aree per il parcheggio delle autovetture. Le riprese fotografiche realizzate durante i tre sopralluoghi mostrano chiaramente lo stato dei luoghi e come si articola l'attività artigianale. Si notano lastre di marmo, in attesa di essere lavorate, accantonate a ridosso dell'edificio tra un ingresso e l'altro del fabbricato. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico schede n.1,2, e n.6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 42, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: **€ 71.000,00**

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche dei materiali, peculiarità della zona in cui sorge, facilità di collegamento



con il centro urbano di Artena. Si è considerato, inoltre, lo stato di manutenzione dell'intero immobile con particolare riguardo alla mancanza di aree esterne, come il parcheggio delle auto e la possibilità di depositare materiali necessari alla attività artigianale e/o magazzino-deposito.

Tutti gli elementi menzionati, quindi, hanno concorso ad una attenta e puntuale ricerca del valore di mercato, che tiene conto, anche, delle spese accessorie per rendere agibile e funzionante l'immobile come laboratorio per la lavorazione dei marmi, o come deposito-magazzino. Si sintetizza un prezzo al metro quadrato della superficie convenzionale pari a € 1.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Artena (RM) - Via Del Convento n.15, interno 15, piano terra	71,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 71.000,00	100,00%	€ 71.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 71.000,00</b>

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.19 e 21, interno 19 - 21, piano Terra

Il locale, catastalmente negozio Cat. C/1, si presenta in uno stato di completo abbandono. Viene utilizzato, ultimamente, come deposito occasionale di materiali di vario genere e di scarso valore commerciale, risulta aperto e alla mercé di tutti. Posto al piano terra del grande fabbricato in muratura portante, dispone di due ingressi (privi di serratura) e due finestre. Allo stato si presenta diviso in due unità immobiliari. (Cfr. **Allegato n.6** Rilievo planimetrico Sc.1:100 e Pianta Catastale) Poco distante dal centro storico del Comune di Artena, il locale veniva usato come negozio di generi alimentari, ma ormai dismesso ed abbandonato da diversi decenni, presenta numerosi danni per le infiltrazioni di acqua piovana, da renderlo impraticabile. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 5,6 e 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 504, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: **€ 64.980,00**

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche dei materiali, peculiarità della zona in cui sorge, facilità di collegamento con il centro urbano di Artena. Si è considerato, inoltre, lo stato di manutenzione dell'intero immobile con particolare riguardo alla mancanza di aree esterne, come il parcheggio delle auto e la possibilità di rende di nuovo funzionante l'attività commerciale.

Tutti gli elementi menzionati, quindi, hanno concorso ad una attenta e puntuale ricerca del valore di mercato, che tiene conto, anche, delle spese accessorie per realizzare tutti gli impianti attualmente inesistenti e rendere agibile e funzionante l'immobile come negozio. Si stabilisce, così, un prezzo ridotto a € 900,00 al metro quadrato della superficie convenzionale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Artena (RM) - Via Del Convento n.19 e 21, interno 19 - 21, piano Terra	72,20 mq	900,00 €/mq	€ 64.980,00	100,00%	€ 64.980,00
				Valore di stima:	<b>€ 64.980,00</b>

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.31

Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da Via Del Convento n.31 da cui si origina una strada privata che immette al nucleo di abitazioni confinanti con i terreni oggetto di esecuzione di proprietà del Sig. [redacted]. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 8 e 9)

I numerosi lotti di terreno e alcuni resti di fabbricati rurali facevano parte della antica cava di pietra calcarea che, attraverso un serie di fornaci produceva calce viva da destinare alla attività edilizia locale e di Roma. L'area, infatti, veniva utilizzata come cava di calcare già dal Cardinale [redacted] dopo l'acquisto del territorio di Montefortino (l'attuale Artena), nel 1557, dalla famiglia [redacted]. La cava di calcare, di cui parla anche lo storico Serangeli, ha rappresentato una fonte economica per la popolazione di Artena, fino agli anni sessanta del XX secolo.

Identificato al catasto Terreni - Fog. 23, Part. 387, Qualità Pascolo - Fog. 23, Part. 385, Qualità Pascolo - Fog. 23, Part. 384, Qualità Pascolo - Fog. 23, Part. 389, Qualità Oliveto - Fog. 23, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fog. 23, Part. 59, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fog. 23, Part. 679, - Fog. 23, Part. 678, - Fig. 23, Part. 680,.

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

Valore di stima del bene: **€ 164.050,00**

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti considerazioni: i beni immobiliari sono disomogenei e presentano caratteristiche diverse rispetto ai dati riscontrabili dalle visure catastali. Il rilievo planimetrico tramite strumento LEICA (GPS) ha permesso di misurare la superficie piana, pari a 2.062 mq., determinata dalla modifica morfologica del sito per l'attività della cava che fino agli anni 60 del XX secolo veniva coltivata. (Cfr. **Allegato n.12** Rilievo tramite strumento LEICA serie viva). La nuova superficie piana si estende dal muraglione, che ospitava le fornaci per la calcinazione del calcare, fino alla parete di roccia, dove oggi la rigogliosa vegetazione ha ricoperto la antica pietraia dismessa. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico Scheda 11 Foto n.28 e n.29) La foto n.29 (anni 1955-1960) mostra la cava ancora in funzione e ci permette di comprendere lo stato dei luoghi quando l'attività estrattiva era a pieno ritmo.

Le riprese fotografiche eseguite evidenziano lo stato odierno dell'antica cava con il notevolmente spostato verso monte per lasciare ampio spazio, piano, intorno ai ruderi dei fabbricati dell'ex cava. Detti ruderi possono essere, oggi, recuperati secondo la normativa urbanistica della sottozona B1 del P.R.G. all'Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il valore commerciale del terzo lotto tiene conto anche di questa specifica possibilità.

Tutti gli elementi menzionati, quindi, hanno concorso ad una attenta e puntuale ricerca del valore di mercato dell'intero compendio (Terreni, superfici attrezzate come la strada di accesso all'area dove



sono presenti i due ruderi di edifici destinati al recupero) il prezzo, della intera superficie, viene stabilito ad € 10,00 a mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Artena (RM) - Via Del Convento n.31	16.405,00 mq	10,00 €/mq	€ 164.050,00	100,00%	€ 164.050,00
				Valore di stima:	<b>€ 164.050,00</b>

**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.**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

F.to **Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco**

#### **Elenco Allegati:**

- **Allegato n. 1** Rilievo fotografico Schede dalla n.1 alla n.14.
- **Allegato n. 2** Verbali di accesso; del 25 Maggio, 13 e 27 Ottobre 2020.
- **Allegato n. 3** Rilievo planimetrico in Sc. 1:100 e Pianta Catastale.
- **Allegato n. 4** Visura storica per immobile catastale.
- **Allegato n. 5** P.R.G., Zonizzazione e N.T.A.
- **Allegato n.6** Rilievo planimetrico Sc. 1:100 e Pianta Catastale.
- **Allegato n. 7** Visura storica per immobile.
- **Allegato n. 8** Stralcio planimetrico catastale di Artena Fog.23. Catasto Terreni Visure storiche per immobile.
- **Allegato n. 9** Catasto Fabbricati Visura storica per immobile.
- **Allegato n. 10** Estratto di mappa storico Catasto Fabbricati; Visura storica per immobile.
- **Allegato n. 11** Atto di compravendita Notaio Dr. Alex Gamberale del 29.07.2011.
- **Allegato n. 12** Rilievo tramite strumento LEICA serie viva.

Colleferro, li 29/10/2020



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.15, interno 15, piano terra

Il locale, oggetto di esecuzione, sito in Artena Via Del Convento n.15 (ex n.17) di proprietà del Sig. [redacted] ricade al piano terra di un grande edificio in muratura (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico Scheda 1). Il fabbricato a servizio delle attività della cava di calcare venne costruito proprio alla base della estesa parete rocciosa che sin dal 1557 fino agli anni '60 dello scorso secolo, è stata utilizzata come cava di calcare per la produzione di calce viva e pietra da costruzione. Nel 1987 il marmista Pierino Ferrazza affittava due locali al piano terra del grande fabbricato, (distinti attualmente con il Civ. 13 e il Civ.15) adiacenti e comunicanti tra loro, per esercitare l'attività artigianale di marmista. -Il primo locale, al civ.13, è di proprietà del Sig. De [redacted] -Il secondo locale, al civ. 15, è di proprietà del Sig. [redacted] (attuale esecutato) I due locali poco distanti dal Cimitero Comunale e dal centro storico di Artena garantiscono, al titolare dell'attività, una giusta mole di lavoro, iniziata nel lontano 1987 e tutt'ora attiva. Il laboratorio di lavorazione dei marmi dispone di due ingressi adiacenti che si aprono direttamente sulla via pubblica senza spazi riservati allo stoccaggio dei materiali grezzi e lavorati. Non dispone, inoltre, di aree per il parcheggio delle autovetture. Le riprese fotografiche realizzate durante i tre sopralluoghi mostrano chiaramente lo stato dei luoghi e come si articola l'attività artigianale. Si notano lastre di marmo, in attesa di essere lavorate accantonate a ridosso dell'edificio tra un ingresso e l'altro del fabbricato. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo fotografico schede n.1,2, e n.6)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 42, Sub. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione è individuato nel P.R.G. del Comune di Artena alle N.T.A Art. 16- Sottozona B1 Salvaguardia Architettonica Ambientale Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tale zona il piano si attua tramite P.P.. In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IV e V comma ) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. (Cfr. **Allegato n.5** P.R.G., Zonizzazione e N.T.A.)

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.19 e 21, interno 19 - 21, piano Terra

Il locale catastalmente registrato come negozio Cat. C/1 si presenta in uno stato di completo abbandono, utilizzato, ultimamente, come deposito occasionale di materiali di vario genere e di scarso valore commerciale, risulta aperto e alla mercé di tutti. Posto al piano terra del grande fabbricato in muratura portante, dispone di due ingressi (privi di serratura) e due finestre. Allo stato si presenta diviso in due unità immobiliari. (Cfr. **Allegato n.6** Rilievo planimetrico Sc.1:100 e Pianta Catastale) Poco distante dal centro storico del Comune di Artena, il locale veniva usato come negozio di generi alimentari, ma ormai dismesso ed abbandonato da diversi decenni presenta numerosi danni per le infiltrazioni di acqua piovana, tale da renderlo impraticabile. (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 5,6 e 7).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 504, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione è individuato nel P.R.G. del Comune di Artena alle N.T.A Art. 16- Sottozona B1 Salvaguardia Architettonica Ambientale. Le sottozone B1 comprendono le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tale zona il piano si attua tramite P.P.. In assenza di un piano P.P. non è consentito in questa zona incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privati e sono ammessi solo gli interventi di cui agli art.27 (IV e V comma ) e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. (Cfr. **Allegato n.5** P.R.G., Zonizzazione e N.T.A.)

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato ad Artena (RM) - Via Del Convento n.31

Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da Via Del Convento civ.31 da cui si origina una strada privata che immette al nucleo di abitazioni confinanti con i terreni oggetto di esecuzione di proprietà del Sig. . . . . (Cfr. **Allegato n.1** Rilievo Fotografico Schede 8 e 9) I numerosi lotti di terreno e alcuni resti di fabbricati rurali facevano parte della antica cava di pietra calcare che in parte, attraverso un serie di fornaci produceva calce viva da destinare alla attività edilizia locale e di Roma. L'area, infatti, veniva utilizzata come cava di calcare già dal Cardinale . . . . . dopo l'acquisto del territorio di Montefortino (l'attuale Artena), nel 1557, dalla famiglia Colonna. La cava di calcare - di cui parla anche lo storico Serangeli - ha rappresentato una fonte economica per la popolazione di Artena, fino agli anni sessanta del XX secolo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 387, Qualità Pascolo - Fg. 23, Part. 385, Qualità Pascolo - Fg. 23, Part. 384, Qualità Pascolo - Fg. 23, Part. 389, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 23, Part. 59, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 679, Categoria F1 - Fg. 23, Part. 678, Categoria F1 - Fg. 23, Part. 680, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. distingue le aree interessate dal procedimento esecutivo secondo le seguenti zone: - Part.387; Part.385(parte); Part. 678; Part.679; e Part.680. N.T.A. Art. 16- Sottozona B1 Salvaguardia Architettonica Ambientale. Comprendono quindi le aree nelle immediate vicinanze del centro storico pressoché totalmente edificate. Nell'ambito di tale zona il piano si attua tramite P.P. In assenza di un piano P.P. non è consentito in detta zona incremento di volumi o delle superfici utili degli edifici esistenti. - Part.384; Part.389 e Part.385 (parte). N.T.A. Art. 30 Sottozona E4 tutela ambientale storica. Comprende quasi la totalità della antica cava di calcare. Questa zona risulta essere sottoposta a vincolo di cui alla legge 1089/39, pertanto sarà consentita l'edificazione con indice 0,001 su lotto minimo di 50.000 mq soggetto comunque a piano particolareggiato da essere approvato preventivamente da parte dei competenti organi di tutela. - Part.58; Part.59; e Part.385(parte). N.T.A. Art. 29 Sottozona E2 Agro ricadente nelle immediate dei centri abitati Trattasi di zone ricadenti nelle immediate vicinanze dei centri edificati con frazionamento dei fondi medio - piccoli, pertanto non è ipotizzabile una produzione che possa avere caratteristiche specializzate. (Cfr. **Allegato n. 5** P.R.G. Zonizzazione e N.T.A.)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Del Convento n.15, interno 15, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 42, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superfici e</b>	71,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale mostra strutture in buone condizioni statiche. La costruzione dell'edificio risale al XIX secolo. Murature portanti in pietra calcarea con spessori superiori al metro. Ampie volte a crociera, sostenute da ampi archi a tutto sesto in mattoni pieni in laterizio, costituiscono il solaio di copertura. Lo spazio utile interno però risulta insufficiente a contenere tutti i macchinari, le diverse attrezzature e i materiali da lavorare. Le grandi lastre in marmo, infatti, ingombranti e pesanti, costringono i lavoranti ad agire in ridottissimi anditi, risultando le manovre pericolose e ai limiti della sicurezza. Le norme della sicurezza sul lavoro, a tutela degli occupati a dette mansioni non trovano la adeguata applicazione. Il rilievo fotografico mostra con estrema efficacia lo stato dei luoghi in cui l'attività di marmista si svolge. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico Scheda 2,3 e 4)		
<b>Descrizione:</b>	Il locale, oggetto di esecuzione, sito in Artena Via Del Convento n.15 (ex n.17) di proprietà del Sig. [redacted] ricade al piano terra di un grande edificio in muratura (Cfr. Allegato n.1 Rilievo fotografico Scheda 1). Il fabbricato a servizio delle attività della cava di calcare venne costruito proprio alla base della estesa parete rocciosa che sin dal 1557 fino agli anni '60 dello scorso secolo, è stata utilizzata come cava di calcare per la produzione di calce viva e pietra da costruzione. Nel 1987 il marmista [redacted] affittava due locali al piano terra del grande fabbricato, (distinti attualmente con il Civ. 13 e il Civ.15) adiacenti e comunicanti tra loro, per esercitare l'attività artigianale di marmista. -Il primo locale, al civ.13, è di proprietà del Sig. [redacted]. -Il secondo locale, al civ. 15, è di proprietà del Sig. [redacted] (attuale esecutato) i due locali poco distanti dal Cimitero Comunale e dal centro storico di Artena garantiscono, al titolare dell'attività, una giusta mole di lavoro, iniziata nel lontano 1987 e tutt'ora attiva. Il laboratorio di lavorazione dei marmi dispone di due ingressi adiacenti che si aprono direttamente sulla via pubblica senza spazi riservati allo stoccaggio dei materiali grezzi e lavorati. Non dispone, inoltre, di aree per il parcheggio delle autovetture. Le riprese fotografiche realizzate durante i tre sopralluoghi mostrano chiaramente lo stato dei luoghi e come si articola l'attività artigianale. Si notano lastre di marmo, in attesa di essere lavorate accantonate a ridosso dell'edificio tra un ingresso e l'altro del fabbricato. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo fotografico schede n.1,2, e n.6)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Del Convento n.19 e 21, interno 19 - 21, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 372, Sub. 504, Categoria C1	<b>Superfici e</b>	72,20 mq



<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile allo stato attuale si compone di due unità separate e distinte con ingressi al civ.19 e al civ.21. Abbandonato da numerosi decenni presenta danni legati alla penetrazione di acqua piovana che filtra dalla parete di roccia a cui è addossato il fabbricato. Particolari nocimenti si riscontrano al civ.21 che lo rendono ai limiti della impraticabilità (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico Scheda 7 foto 17-21)
<b>Descrizione:</b>	Il locale catastalmente registrato come negozio Cat. C/1 si presenta in uno stato di completo abbandono, utilizzato, ultimamente, come deposito occasionale di materiali di vario genere e di scarso valore commerciale, risulta aperto e alla mercé di tutti. Posto al piano terra del grande fabbricato in muratura portante, dispone di due ingressi (privi di serratura) e due finestre. Allo stato si presenta diviso in due unità immobiliari. (Cfr. Allegato n.6 Rilievo planimetrico Sc.1:100 e Pianta Catastale) Poco distante dal centro storico del Comune di Artena, il locale veniva usato come negozio di generi alimentari, ma ormai dismesso ed abbandonato da diversi decenni presenta numerosi danni per le infiltrazioni di acqua piovana, tale da renderlo impraticabile. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico Schede 5,6 e 7).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 3

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Del Convento n.31		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 387, Qualità Pascolo - Fg. 23, Part. 385, Qualità Pascolo - Fg. 23, Part. 384, Qualità Pascolo - Fg. 23, Part. 389, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 23, Part. 59, Qualità Oliveto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 679, Categoria F1 - Fg. 23, Part. 678, Categoria F1 - Fg. 23, Part. 680, Categoria F1	<b>Superfici e</b>	16405,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tutti gli immobili costituiti da appezzamenti di terreno e di ex fabbricati utilizzati, fino agli anni '60 del XX secolo, per attività estrattiva e di trasformazione in calce viva attraverso la cottura della pietra calcarea, oggi di proprietà dell'esecutato Sig. . . . . si presentano in un buono stato di conservazione. (Cfr. Allegato n.8 Stralcio Catastale dell'intero compendio immobiliare evidenziato in Giallo) I numerosi scatti fotografici mostrano i luoghi ripresi durante i sopralluoghi del 25 Maggio e del 13 e 27 Ottobre c.a. La strada privata, asfaltata, che si diparte da Via del Convento al civ.31 immette, una volta superato un cancello metallico, di pregevole fattezze, ad apertura elettrica con telecomando, nel nucleo di fabbricati abitato da otto famiglie parenti tra loro discendenti dei fratelli Costantini David e Ludovico fu Vito antichi proprietari della cava e delle fornaci.(Cfr. Allegato n. 1 Rilievo Fotografico Schede 8 e 9)		
<b>Descrizione:</b>	Si accede ai terreni oggetto di esecuzione da Via Del Convento civ.31 da cui si origina una strada privata che immette al nucleo di abitazioni confinanti con i terreni oggetto di esecuzione di proprietà del Sig. . . . . (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico Schede 8 e 9) I numerosi lotti di terreno e alcuni resti di fabbricati rurali facevano parte della antica cava di pietra calcarea che in parte, attraverso un serie di fornaci produceva calce viva da destinare alla attività edilizia locale e di Roma. L'area, infatti, veniva utilizzata come cava di calcare già dal Cardinale . . . . . dopo l'acquisto del territorio di Montefortino (l'attuale Artena), nel 1557, dalla famiglia Colonna. La cava di calcare - di cui parla anche lo storico Serangeli, ha rappresentato una fonte economica per la popolazione di Artena, perseguita fino agli anni sessanta del XX secolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



