

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belleudi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 299/2021 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 97.541,21</b> .....	28
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.950,61</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T .....	30

## INCARICO

---

In data 18/10/2021, il sottoscritto Geom. Belleudi Carlo, con studio in Via Ofanto, 8 - 00048 - Nettuno (RM), email belleudi@tiscali.it, PEC carlo.belleudi@geopec.it, Tel. 06 98 54 865, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2021 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 Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA ALESSANDRO FLEMING N. 171, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Porzione di fabbricato costituito da appartamento al piano primo composto da n. 4 vani e mezzo catastali. confinante con scala condominiale, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in catasto urbano al foglio n. 10 part. n. 139 sub. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 4.5 R.C. €. 290.51

VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel pignoramento è indicato il n. civico 691, catastalmente il n. 691 così come nell'atto di trasferimento della proprietà è indicato il 69; in realtà è il n. civico 171 di Via Alessandro FLEMING.

La Via viene indicata in tutti gli atti come "Via Alessandro FLEMING" in realtà è VIA ALEXANDER FLEMING

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA ALESSANDRO FLEMING N. 175, EDIFICIO U, PIANO T**

---

Locale negozio sito al piano terra in Comune di ARTENA Via Alessandro FLEMING n. 175

VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel pignoramento è indicato SNC. così come catastalmente e come nell'atto di trasferimento della proprietà ; in realtà è, il n. civico 175 di Via Alessandro FLEMING.

La Via viene indicata in tutti gli atti come "Via Alessandro FLEMING" in realtà è VIA ALEXANDER FLEMING

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è sita in Comune di ARTENA alla Via Fleming. n. 171 essa si compone di un Ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, una cameretta e una camera matrimoniale.

All'esterno dell'unità nell'area di distacco da Via Fleming è presente un balcone scoperto.

Detta unità immobiliare è stata trasferita alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notarile pubblico Dott. CALABRESE Matteo, in data 24/01/2008 rep. 26320 racc. 3348, trascritto in Cons. dei RR. II. di ROMA 2 in data 25/01/2008 R.G. 421 e R.P. 275 a seguito di sentenza del Tribunale Ordinario di VELLETRI provvedimento R.G.A.C. n. 4834/2004 cron. n. 11187 del 01/06/2005 .

VEDI ALLEGATO n. 2: Copia atto di Adempimento  
VEDI ALLEGATO n. 3: Trascrizione atto di adempimento

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente confina:

- a NORD con distacco da part. 141 propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e vano scala condominiale:
  - a SUD con cortile comune e area di distacco da part. 979 propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - ad EST con int. n. 2 sub. 2 propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - ad OVEST con distacco da part. 979 propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,86 mq	88,57 mq	1,00	88,57 mq	3,10 m	primo
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla superficie utile abitabile è stato applicato il coefficiente 1.25 per spessore murature esterne, muratura interna e tramezzature.

VEDI ALLEGATO n. 11: Pianta del piano

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 139, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 0,41
Dal 01/01/1992 al 08/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 139, Sub. 1

		Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 290,51
Dal 24/01/2008 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 139, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VEDI ALLEGATO n. 8 : Visura storica sub. 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	139	1		A2	3	4.5	89 mq	290,51 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza fra la descrizione catastale e quella reale ad eccezione del numero civico che è il 171 invece del 691 indicato nel verbale di pignoramento e del 69 indicato nell'atto di divisine, La denominazione esatta della Via è " Via Alexander FLEMING" e non Alessandro FLEMING.

Per regolarizzare il tutto, sarà sufficiente presentare istanza di correzione al Call Center dell'AGENZIA DELL'ENTRATE .

VEDI ALLEGATO n. 5 : Elenco immobili

VEDI ALLEGATO n. 4 : Visura di attualità

VEDI ALLEGATO n. 12 : Planimetria catastale

## PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra gli esecutati ed i soggetto titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

- In data 25.05.2023 il creditore precedente ovvero la B.C.C. di ROMA ha depositato atto di rinuncia al pignoramento dell'Immobile al piano terra ex. F.10 part. 139 sub. 7 ora 501, chiedendo la riduzione del pignoramento.

- Il G.E. Dott. E. COLOGNESI con provvedimento del 25/05/2023, rilevato intervento di altro creditore munito di titolo di importo ingente che non aderisce alla rinuncia del pignoramento ha dichiarato " ...allo stato nulla da statuire"

## PATTI

---

Vi è congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritto reale sul bene oggetto di pignoramento.

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 26/05/2023 risultava libero in quanto anche se assegnato all'esecutata alla data del sopralluogo risulta disabitato da oltre 12 anni. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell'esecutata ha assistito, ha consentito l'ingresso e presenziato alle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico, come riportato nel verbale di sopralluogo.

VEDI VERBALE DI SOPRALLUOGO

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 26 Maggio 2023 si presentava in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti, privi di dichiarazioni di conformità, sono funzionanti. Impianto di riscaldamento assente.

L'unità immobiliare costruita ante 1967 risulta essere stata ristrutturata nel 1970.

CONDIZIONI di conservazione NORMALI coeff. 1.00

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni dell'unità immobiliare della presente esecuzione immobiliare:

- il viale di ingresso area in comune
- il vano scala
- il terrazzo di copertura
- fognatura
- Tutti gli Impianti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata riscontrata la presenza di usi civici, livelli, censi e servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



## Fondazioni

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.): Sud Ovest

Altezza interna utile: ml. 3.10

Str. verticali: (Es. muratura di pietrame, da ristrutturare; ecc.): in muratura in buono stato di conservazione

Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.): in latero c.a. in buono stato

Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.): a terrazzo

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.):

Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.): intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc): in ceramica

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.): porte tamburate infissi esterni finestre in pich-pine con vetro da mm. 4

Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.): inesistenti

Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.). scala condominiale rivestita in marmo travertino

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.) : impianto elettrico posto sottotraccia non conforme alla normativa della legge 46/90. impianto idraulico posto sottotraccia in canne di ferro zincato, impianto di riscaldamento inesistente

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.): no

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.):no

Soffitta, cantina o simili: no

Dotazioni condominiali

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 26/05/2023 l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risultava libero. Esso risulta non allacciato alle utenze domestiche e disabitato da oltre 12 anni. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell'esecutata, della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nipote e del #Dott. Roberto GENTILINI## in sostituzione del Custode Giudiziario, che hanno assistito a tutte le operazioni svolte.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1979 al 05/02/2003	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore ALBANO	11/10/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons. dei RR.II: di VELLETRI	24/10/1979		2522

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/02/2003</b> al <b>24/01/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Costituzione di fondo patrimoniale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUATTROCIOCCI Carla	05/02/2003	67988	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cons. dei RR.II. di VELLETRI	10/02/2003	728	530
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/01/2008</b> al <b>01/09/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di adempimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Matteo CALABRESE	24/01/2008	26320	3348
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cons. RR.II. di VELLETRI	25/01/2008	275	421
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non esistono atti successivi alla data del pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra originariamente di proprietà dei F.lli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a loro pervenuto con atto Notaio Orazio MARIANI del 09/10/1969, trascritto in Cons. dei RR. II. di VELLETRI al n. 8462 in data 24/10/1969, successivamente

assegnato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

VEDI ALLEGATO n. 3 : trascrizione atto di Cessione di Diritti reali

VEDI ALLEGATO n. 6 : trascrizione atto costituzione di fondo patrimoniale

VEDI ALLEGATO n. 7 : trascrizione atto di divisione

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 27/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Cons. dei RR.II. di VELLETRUI il 12/09/2001  
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 709  
Quota: 1.1  
Importo: € 139.443,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 69.721,68  
Rogante: LA CAVA Virgilio  
Data: 06/09/2001  
N° repertorio: 21428
- **PIGNORAMENTO** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Cons. dei RR.II: di VELLETRI il 01/09/2021  
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 3534  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.648,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Atto esecutivo  
Data: 14/07/2021  
N° repertorio: 3070

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO 01/09/2021

si considera l'importo complessivo presunto di €. 10.000,00

imposta di registro 0.50% con un minimo di €. 200,00..... €. 200,00

- imposta di bollo..... €. 64.00

- taxa ipotecaria..... €. 35.00

CANCELLAZIONE IPOTECA del 12/09/2001

si considera l'importo complessivo presunto di €. 139.443,34

- imposta di bollo..... €. 64.00

- taxa ipotecaria..... €. 35.00

-----  
sommano €. 398,00

somma da dividere per 2 = €. 199,00

Nell'atto di pignoramento immobiliare notificato all'esecutata è inserito anche il locale al piano terra del fabbricato in ARTENA - Via FLEMING in catasto al foglio n. 10 part. 139 sub. 7.

Nella trascrizione del pignoramento è stato precisato che volutamente non si intende procedere alla trascrizione del pignoramento immobiliare sull'immobile distinto al FG. 10 part. 139 sub. 7 (locale al piano terra)

VEDI ALLEGATO n. 9: Trascrizione PIGNORAMENTO

VEDI ALLEGATO n. 10: Trascrizione ipoteca volontaria

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di unità immobiliare in fabbricato urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato costruito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima della seconda guerra mondiale.

VEDI ALLEGATO n. 17 : comunicazione Ufficio Tecnico comunale.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Da quanto appreso non esiste un Amministratore di Condominio, nè un Condominio costituito. Eventuali spese vengono ripartite tra tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è sita in Comune di ARTENA alla Via Fleming, n. 125, essa si compone di un locale unico al piano terra con annesso bagno.  
All'esterno dell'unità immobiliare è presente un cortile comune.

Detta unità immobiliare è stata trasferita alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notarile pubblico Dott. CALABRESE Matteo, in data 24/01/2008 rep. 26320 racc. 3348, trascritto in Cons. dei RR. II. di ROMA 2 in data 25/01/2008 R.G. 421 e R.P. 275 a seguito di sentenza del Tribunale Ordinario di VELLETRI provvedimento R.G.A.C. n. 4834/2004 cron. n. 11187 del 01/06/2005 .

VEDI ALLEGATO n. 2: Copia atto di Adempimento

VEDI ALLEGATO n. 3: Trascrizione atto di adempimento

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente confina:

- a NORD con distacco da part. 141 propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - a SUD con cortile comune e area di distacco da part. 979 ex propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - ad EST con Via Alessandro FLEMING
  - ad OVEST con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	26,00 mq	32,50 mq	1,00	32,50 mq	3,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,50 mq</b>		

Alla superficie utile è stato applicato il coefficiente 1.25 per spessore murature esterne, muratura interna e tramezzature.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 139, Sub. 7 Categoria C1 Cl.3, Cons. 26 Superficie catastale 37 mq Rendita € 531,31 Piano T

Dal 25/01/2008 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 139, Sub. 501 Categoria C1 Cl.3, Cons. 26 Superficie catastale 37 mq Rendita € 565,31 Piano T
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VEDI ALLEGATO n. 20: Visura storica sub. 501 ex 7

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	139	501		C1	3	26	37 mq	565,31 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza fra la descrizione catastale e quella reale ad eccezione del numero civico che è il 175 invece del SNC indicato nel verbale di pignoramento, e Via è " Via Alexander FLEMING" e non Alessandro FLEMING.

Per regolarizzare il tutto, sarà sufficiente presentare istanza di correzione al Call Center dell'AGENZIA DELL'ENTRATE.

Per difformità interne (ampliamento del bagno) è stata presentata VARIAZIONE Catastale (DOC.FA)

VEDI ALLEGATO n. 5 : Elenco immobili

VEDI ALLEGATO n. 13: Nuova visura catastale

VEDI ALLEGATO n. 14: Nuova planimetria catastale

VEDI ALLEGATO n. 15: Nuovo DOC.FA presentato

VEDI ALLEGATO n. 18: EX Visura di attualità sub. 501

VEDI ALLEGATO n. 19: EX Planimetria catastale

## PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra gli esecutati ed i soggetto titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.  
La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

- In data 25.05.2023 il creditore procedente ovvero la B.C.C. di ROMA ha depositato atto di rinuncia al pignoramento dell'Immobile al piano terra ex. F.10 part. 139 sub. 7 ora 501, chiedendo la riduzione del pignoramento.

- Il G.E. Dott. E. COLOGNESI con provvedimento del 25/05/2023, rilevato intervento di altro creditore munito di titolo di importo ingente che non aderisce alla rinuncia del pignoramento ha dichiarato " ....allo stato nulla da statuire"

## PATTI

---

Vi è congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritto reale sul bene oggetto di pignoramento.  
La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 07/06/2023 risultava affittato al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell' esecutata ha assistito, ha consentito l'ingresso e presenziato alle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico, come riportato nel verbale di sopralluogo.

VEDI VERBALE DI SOPRALLUOGO

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 07 Giugno 2023 si presentava in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti, privi di dichiarazioni di conformità, sono funzionanti.

L'unità immobiliare costruita ante 1967 risulta essere stata ristrutturata nel 1970 e intorno al 2003.

CONDIZIONI di conservazione NORMALI coeff. 1.00

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni dell'unità immobiliare della presente esecuzione immobiliare:

- il viale di ingresso area in comune
- il terrazzo di copertura
- fognatura
- Tutti gli Impianti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata riscontrata la presenza di usi civici, livelli, censi e servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Fondazioni: in muratura  
Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.): Sud Est  
Altezza interna utile; ml. 3.00  
Str. verticali: (Es. muratura di pietrame, da ristrutturare; ecc.) in muratura  
Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.): in latero c.a. sostituiti quelli preesistenti in legno  
Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.): a tetto  
Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.): a tetto con coppi e tegole  
Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.); intonacate e tinteggiate  
Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc): in ceramica formato 20/30  
Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.): vetrina di ingresso in alluminio anodizzato  
Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.): inesistenti  
Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.): inesistenti  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.): a norma con la legge 46/90  
Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.): no  
Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.): no  
Soffitta, cantina o simili: no  
Dotazioni condominiali: no  
Altro

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/10/2021
- Scadenza contratto: 31/10/2027

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'unità immobiliare risulta affittata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il contratto di affitto è stato registrato in data 31/10/2021 con scadenza al 31/10/2027.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 300,00

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 07/06/2023 l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risultava affittato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* canone annuo €. 3.600,00 (tremilaseicento). Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell'esecutata, che ha assistito a tutte le operazioni svolte.

VEDI ALLEGATO n. 16: Contratto di affitto registrato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1979 al 05/02/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore ALBANO	11/10/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cons. dei RR.II. di ROMA2	24/10/1979		2522
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/02/2003 al 24/01/2008	**** Omissis ****	<b>Costituzione di fondo patrimoniale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio QUATTROCIOCCHI Carlo	05/02/2003	67988	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cons. dei RR. II. di ROMA"	10/02/2003	728	530
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2008 al 01/09/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di adempimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Matteo CALABRESE	24/01/2008	26320	3348
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Cons. dei RR. II. di	25/01/2008	275	421		

		ROMA2			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non esistono atti successivi allla data del pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra originariamente di proprietà dei F.lli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a loro pervenuto con atto Notaio Orazio MARIANI del 09/10/1969, trascritto in Cons. dei RR. II. di VELLETRI al n. 8462 in data 24/10/1969, successivamente assegnato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

VEDI ALLEGATO n. 3 : trascrizione atto di Cessione di Diritti reali

VEDI ALLEGATO n. 6 : trascrizione atto costituzione di fondo patrimoniale

VEDI ALLEGATO n. 7 : trascrizione atto di divisi

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Cons. dei RR.II. di VELLETRUI il 12/09/2001  
Reg. gen. 3819 - Reg. part. 709  
Quota: 1.1  
Importo: € 139.443,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 69.721,68  
Rogante: LA CAVA Virgilio  
Data: 06/09/2001  
N° repertorio: 21428
- **PIGNORAMENTO** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Cons. dei RR.II: di VELLETRI il 01/09/2021  
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 3534  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.648,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Atto esecutivo  
Data: 14/07/2021  
N° repertorio: 3070

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

#### **CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO 01/09/2021**

si considera l'importo complessivo presunto di €. 10.000,00

imposta di registro 0.50% con un minimo di €. 200,00..... €. 200,00

- imposta di bollo..... €. 64.00

- tassa ipotecaria..... €. 35.00

#### **CANCELLAZIONE IPOTECA del 12/09/2001**

si considera l'importo complessivo presunto di €. 139.443,34

- imposta di bollo..... €. 64.00

- tassa ipotecaria..... €. 35.00

-----  
sommano €. 398,00

somma da dividere per 2 = €. 199,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Trattasi di unità immobiliare in fabbricato urbano.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato costruito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prima della seconda guerra mondiale.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione in origine era destinata a cantina, successivamente con cambio destinazione d'uso presentato in catasto in data 11/06/2003 è variata da cantina C/2 a Negozio C/1, non è stato possibile reperire in Comune l'autorizzazione al cambio di destinazione, è comunque possibile eventualmente ripresentarla.

VEDI ALLEGATO n. 17 : comunicazione Ufficio Tecnico comunale.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto appreso non esiste un Amministratore di Condominio, nè un Condominio costituito. Eventuali spese vengono ripartite tra tutte le unità immobiliari presenti nella palazzina.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Trattandosi di n. due unità immobiliare diverse sono stati creati n. due lotti.

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

#### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1  
Porzione di fabbricato costituito da appartamento al piano primo composto da n. 4 vani e mezzo catastali. confinante con scala condominiale, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in catasto urbano al foglio n. 10 part. n. 139 sub. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 4.5 R.C. €. 290.51 VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 108.600,23  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, paragonandola e mediandola anche con i Valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2021. e al B.I.P.

Trattasi di un unità immobiliare ad uso abitativo in palazzina di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è ubicata al piano primo della palazzina con interno n. 1 ,con ingresso da spazio condominiale avente accesso da Via Alessandro FLEMING n. 171 in ARTENA destinata ad uso abitativo, in zona centrale , dotata di tutte le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

L'unità immobiliare posta al piano primo int. n. 1 è composta:

- al primo piano da ingresso, cucina. una cameretta , una camera matrimoniale e un bagno oltre a n. 1 balcone scoperto, - Scala di collegamento condominiale.

Si presenta in NORMALE stato di manutenzione e conservazione.

La zona, abbastanza appetibile al mercato immobiliare, risulta ubicata in contesto centrale di ARTENA con tutti servizi offerti dalla zona quali: asili nido, centro commerciale, negozi al dettaglio, scuole elementari, medie e superiori, stazione C.C. etc.

Facilmente raggiungibile dalla capitale con mezzi privati e dai collegamenti pubblici garantiti dal servizio pubblico CO.TRA.L.

Al fine di poter arrivare alla determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati assunti i seguenti coefficienti per il calcolo del Valore Unitario di mercato:

- categoria catastale A/2 = 1.20  
- per ubicazione : periferica - centrale = 1.20  
- vetustà oltre 50 anni = 0.70  
- stato di conservazione e di finitura: BUONO = 1.00

i coefficienti sopra indicati sono stati ricavati in base a quanto indicato nella legge n. 392/78, Equo Canone

Da fonti informative assunte per unità immobiliari similari di nuova costruzione, si è potuto accertare un prezzo medio di €. 1.200,00 per metro quadro di superficie convenzionale per unità immobiliari ad uso abitativo.

Fonti informative: ufficio tecnico comunale, liberi professionisti ed agenzie immobiliari della zona.

Da ricerca effettuata attraverso le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare al 2° semestre 2022: risulta come D1/ Periferica - Abitazioni civili, per unità immobiliari ad uso abitativo con i seguenti valori:

val. min. 1.000,00,00 val. max. 1.450,00, per cui avremo:  
 $(1.000,00 + 1,450,00):2 = \text{€}. 1.225,00$

Valore B.I.P: (borsino immobiliare dei prezzi) = €. 1.178,00

Per cui tra la media del valore O.M.I. €. 1.1225,00 per mq. , il valore medio dei B.I.P: €. 1.178,00 e il prezzo medio di mercato accertato di €. 1.201,50 per mq.

avremo un prezzo medio al mq. di sup. convenzionale pari ad Euro 1.201,50

e applicando ad esso i coefficienti correttivi sopra descritti avremo:

$\text{€}. 1.201,50 \times 1,20 \times 1,20 \times 0,70 \times 1,00 = \text{€}. 1.211,11 \text{ mq. (prezzo medio di mercato)}$

Sup. Convenzionale = mq. 89.67 x €. 1.211,11 = €. 108.600.23

**AGGIUNTE e DETRAZIONI AI VALORE STIMATO**

- riduzione di circa il 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali e varie;

= € 108.600,23 x 0.10 ..... € 10.860,02

- oneri notarili e provv. mediatori a carico dell'acquirente ..... €. 0.00

- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico..... €. 199,00

-----  
totale € 11.059,02

VALORE = € 108.600,23 - € 11.059,02 = € 97.541,21

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1	89,67 mq	1.211,11 €/mq	€ 108.600,23	100,00%	€ 108.600,23
				Valore di stima:	€ 108.600,23

Valore di stima: € 108.600,23

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e oneri di cancellazione ipoteche	10860,02	€
Cancellazione vincoli in Conservatoria	199,00	€

**Valore finale di stima: € 97.541,21**

**LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T  
 Locale negozio sito al piano terra in Comune di ARTENA Via Alessandro FLEMING n. 175 VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 501, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 36.832,90  
 La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.  
 Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, paragonandola e mediandola

anche con i Valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2021. e al B.I.P.

Trattasi di un unità immobiliare ad uso NEGOZIO sita al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è ubicata al piano terra della palazzina con interno n. .... ,con vano unico e bagno avente accesso da Via Alessandro FLEMING n. ....in ARTENA destinata ad uso NEGOZIO, in zona centrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Si presenta in NORMALE stato di manutenzione e conservazione.

La zona, abbastanza appetibile al mercato immobiliare, risulta ubicata in contesto centrale di ARTENA con tutti servizi offerti dalla zona quali: asili nido, centro commerciale, negozi al dettaglio, scuole elementari, medie e superiori, stazione C.C. etc.

Facilmente raggiungibile dalla capitale con mezzi privati e dai collegamenti pubblici garantiti dal servizio pubblico CO.TRA.L.

Al fine di poter arrivare alla determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati assunti i seguenti coefficienti per il calcolo del Valore Unitario di mercato:

- categoria catastale C1 = 1.20
- per ubicazione : periferica - centrale = 1.20
- vetustà oltre 50 anni = 0.70
- stato di conservazione e di finitura: BUONO = 1.00

i coefficienti sopra indicati sono stati ricavati in base a quanto indicato nella legge n. 392/78.

Da fonti informative assunte per unità immobiliari simili di nuova costruzione, si è potuto accertare un prezzo medio di €. 1.200,00 per metro quadro di superficie convenzionale per unità immobiliari ad uso NEGOZIO.

Fonti informative: ufficio tecnico comunale, liberi professionisti ed agenzie immobiliari della zona.

Da ricerca effettuata attraverso le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare al 2° semestre 2022: risulta come D1/ Periferica - NEGOZI, con i seguenti valori:

val. min. 950,00,00 val. max. 1.350,00, per cui avremo:

$(950,00 + 1.350,00):2 = \text{€} 1.150,00$

Valore B.I.P: (borsino immobiliare dei prezzi) = €. 1.023,00

Per cui tra la media del valore O.M.I. €. 1.150,00 per mq. e il valore medio dei B.I.P: €. 1.023,00 e il prezzo medio di mercato accertato di €. 1.200,00 per mq.

avremo un prezzo medio al mq. di sup. convenzionale pari ad Euro 1.124,33

e applicando ad esso i coefficienti correttivi sopra descritti avremo:

$\text{€} 1.124,33 \times 1.20 \times 1.20 \times 0.70 \times 1.00 = \text{€} 1.133,32 / \text{mq.}$  (prezzo medio di mercato)

Sup. Convenzionale = mq. 32.50 x €. 1.133,32 = €. 36.832,90

#### AGGIUNTE e DETRAZIONI AL VALORE STIMATO

- riduzione di circa il 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali e varie;

= €. 36.832,90 x 0.10 ..... €. 3.683,29

- oneri notarili e provv. mediatori a carico dell'acquirente ..... .€ 0.00



- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico..... ..€. 199,00

-----  
totale €. 3.882,29

VALORE FINALE €. 32.950,61

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T	32,50 mq	1.133,32 €/mq	€ 36.832,90	100,00%	€ 36.832,90
				Valore di stima:	€ 36.832,90

Valore di stima: € 36.832,90

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3683,29	€
Altro - Vincoli di Conservatoria	199,00	€

**Valore finale di stima: € 32.950,61**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento posto al piano primo int. n. 1, di una palazzina con n. tre piani fuori terra, ha un unico accesso da Via FLEMING n. 171 mediante il vano scale condominiale.

Il locale negozio al piano terra di Via FLEMING n. , ha un accesso unico dal cortile comune.

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.

Nettuno, li 10/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Belleudi Carlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/11/2021)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Copia atto di adempimento (Aggiornamento al 19/10/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Trascrizione atto di adempimento (Aggiornamento al 19/10/2021)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura di attualità originaria (Aggiornamento al 18/10/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco immobili (Aggiornamento al 18/10/2021)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Trascrizione atto costitutivo fondo patrimoniale (Aggiornamento al 19/10/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Trascrizione atto di divisione (Aggiornamento al 21/10/2021)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 19/10/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Trascrizione verbale di pignoramento (Aggiornamento al 19/10/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione ipoteca volontaria (Aggiornamento al 27/10/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pianta del piano primo (Aggiornamento al 20/10/2021)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/10/2021)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Nuova visura catastale sub. 501
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Nuova planimetria catastale sub. 501
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nuovo DOC.FA presentato
- ✓ N° 16 Altri allegati - Contratto di affitto registrato (Aggiornamento al 07/06/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazione U.Tecnico comunale (Aggiornamento al 06/06/2023)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - EC visura di attialità sub. 501 (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - EX planimetria catastale sub. 501 (Aggiornamento al 30/10/2021)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura storicasub. 501 (Aggiornamento al 30/05/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1  
Porzione di fabbricato costituito da appartamento al piano primo composto da n. 4 vani e mezzo catastali. confinante con scala condominiale, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in catasto urbano al foglio n. 10 part. n. 139 sub. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 4.5 R.C. €. 290.51 VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di unità immobiliare in fabbricato urbano.

**Prezzo base d'asta: € 97.541,21**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T  
Locale negozio sito al piano terra in Comune di ARTENA Via Alessandro FLEMING n. 175 VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 501, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di unità immobiliare in fabbricato urbano.

**Prezzo base d'asta: € 32.950,61**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 299/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.541,21**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 171, edificio U, scala U, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	89,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 26 Maggio 2023 si presentava in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti, privi di dichiarazioni di conformità, sono funzionanti. Impianto di riscaldamento assente. L'unità immobiliare costruita ante 1967 risulta essere stata ristrutturata nel 1970. CONDIZIONI di conservazione NORMALI coeff. 1.00		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato costituito da appartamento al piano primo composto da n. 4 vani e mezzo catastali. confinante con scala condominiale, propr. **** Omissis **** in catasto urbano al foglio n. 10 part. n. 139 sub. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 4.5 R.C. €. 290.51 VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.950,61**

---

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Alessandro FLEMING n. 175, edificio U, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 139, Sub. 501, Categoria C1	<b>Superficie</b>	32,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 07 Giugno 2023 si presentava in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti, privi di dichiarazioni di conformità, sono funzionanti. L'unità immobiliare costruita ante 1967 risulta essere stata ristrutturata nel 1970 e intorno al 2003. CONDIZIONI di conservazione NORMALI coeff. 1.00		
<b>Descrizione:</b>	Locale negozio sito al piano terra in Comune di ARTENA Via Alessandro FLEMING n. 175 VEDI ALLEGATO n. 1 : Estratto di mappa		
<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 con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA ALESSANDRO FLEMING N. 171, EDIFICIO U, SCALA U, INTERNO 1, PIANO 1

---

- **PIGNORAMENTO** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Cons. dei RR.II: di VELLETRI il 01/09/2021  
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 3534  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.648,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Atto esecutivo  
Data: 14/07/2021  
N° repertorio: 3070

**BENE N° 2** - NEGOZIO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA ALESSANDRO FLEMING N. 175, EDIFICIO U, PIANO T

---

- **PIGNORAMENTO** derivante da Atto Giudiziario  
Iscritto a Cons. dei RR.II: di VELLETRI il 01/09/2021  
Reg. gen. 4757 - Reg. part. 3534  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.648,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Atto esecutivo  
Data: 14/07/2021  
N° repertorio: 3070