

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 991/1995 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 991/1995 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



INCARICO

In data 17/05/2024, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Artena (RM) - VIA PIETRO CASIERO,2, piano PT- S1

DESCRIZIONE

TRATTASI DI VILLA UNIFAMILIARE SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ARTENA ALLA VIA PIETRO CASIERO CIVICO 2 - GIA' VIA VALLE DELL'OSTE - PER CUI SI SEGNA A DISTANZA DI ANNI LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA AVVENUTA-

L'IMMOBILE SI SVOLGE SU UN PIANO RIALZATO, PIANO TERRENO E PIANO SEMINTERRATO CON ANNESSO GARAGE IN ADIACENZA ED ALTRO LOCALE GARAGE/MAGAZZINO DISTACCATO DAL CORPO DI FABBRICA ED INSISTENTE SU TERRENO PERTINENZIALE CHE PERIMETRA L'IMMOBILE-

SOTTO IL PROFILO TOPOGRAFICO IL COMPENDIO IMMOBILIARE VIENE AD UBICARSI AD ANGOLOI TRA LA VIA ARTENA-VALMONTONE E LA NEO VIA PIETRO CASIERO- E SI PRESENTA CON DUE INGRESSI SIA PEDONALI CHE CARRABILI POSTI AD ANGOLO CON LA VIA ARTENA-VALMONTONE E VIA PIETRO CASIERO ED ALTRO ACCESSO CARRABILE SULLA VIA CASIERO-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

PER TALE UNITA' IMMOBILIARE SI E' GIA' REDATTA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO IN EPOCA SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE OVVERO SUCCESSIVAMENTE ALL'ANNO 1995 SI' CHE - ALLO STATO ATTUALE SI E' RESO NECESSARIO AGGIORNAMENTO DELLA STESSA CONSULENZA ATTESO IL TRASCORSO DI CIRCA VENTI ANNI---

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Artena (RM) - VIA PIETRO CASIERO,2, piano PT- S1

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 GIA' DI PROPRIETA' ED INTESTAZIONE DELLE PARTI ESECUTATE - OGGI DECEDUTE- RISULTA IN CAPO AGI EREDI-

CONFINI

L'INTERO COMPENDIO E' POSTO A CONFINO CON LA VIA ARTENA-VALMONTONE, VIA PIETRO CASIERO E PARTICELLA CATASTALE 914 SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	283,00 mq	377,00 mq	1	283,00 mq	2,95 m	PT- S1
Totale superficie convenzionale:				283,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				283,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	450	2-3		A7	2	10,5		1003,22 €	PT- S1	

Corrispondenza catastale

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE TRA L'IMMOBILE E QUANTO DENUNCIATO PER L'ACCATASTAMENTO OLTRE CHE QUANTO RIPORTATO NEL GRAFICO PROGETTUALE CHE HA ASSENTITO L'OPERA CON RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 127 DEL 4 LUGLIO 1973-



IN BUONA SOSTANZA RISULTANO OPERE ABUSIVE NON SANATE ED OGGI NON SANABILI PERCHE' IN NETTO CONTRASTO CON LE NORME DI P.R.G. DEL COMUNE DI ARTENA APPROVATO CON DELIBERA REGIONALE N. 10520 DEL 12 DICEMBRE 1996 E COSTITUITE DA:

-----VANO GARAGE ESTERNO DISTACCATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE DI SUPERFICIE DI CIRCA MQ. 35,00
-----INTERO PIANO INTERRATO DESTINATO GRAFICAMENTE A CANTINA E CABINA TERMICA PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI CIRCA MQ. 30,00-

PRECISAZIONI

SI TENGA NEL DEBITO CONTO CHE L'IMMOBILE PRESENTA OPERE ABUSIVE CHE DOVRANNO ESSERE DEMOLITE E/O ANNULLATE CON UN COSTO CHE VERRA' DETRATTO DAL PREZZO BASE D'ASTA -

LE STESSE OPERE DI RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO RIFERITO AL PROGETTO APPROVATO E RELATIVA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA CONSISTONO NELLA TOTALE DEMOLIZIONE DEL VANO GARAGE ESTERNO DI MQ. 35,00 OPERA PER LA QUALE SI CONTABILIZZA UNA SPESA FORFETTARIA PARI AD €. 30.000,00 COMPRESIVA DI DEMOLIZIONE, CARICO E TRASPORTO ALLA DISCARICA AUTORIZZATA ED ONERI TECNICI AMMINISTRATIVI-

PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO S1 DESTINATO A CANTINA E CABINA TERMICA APPARE SUFFICIENTE LA CHIUSURA DI ACCESSO A TALE PIANO INTERRATO SI' DA TRASFORMARLO IN INTERCAPEDINE CHIUSA NON ACCESSIBILE-OLTRE LA DEMOLIZIONE DEL PORTICATO ESTERNO AL PIANO TERRENO COSTITUITO DA TETTOIA INCLINATA--

TALE OPERA DI CHIUSURA ED UTILIZZAZIONE PREVEDE ANCHE LO SPOSTAMENTO ED ADEGUAMENTO DI TUTTI I SERVIZI--OVE RICOMPRESI IN TALE PIANO S1-- SANITARI, FOGNARI, TERMICI, ELETTRICI E DI ADDUZIONE IDRICA E QUANT'ALTRO PER DARE L'OPERA FINITA A REGOLA D'ARTE E POSTI GIA' A SERVIZIO DEL FABBRICATO-

PER TALE OPERE DI ELIMINAZIONE DEL PIANO ABUSIVO SI CONTABILIZZA UNA SPESA FORFETTARIA PARI AD €. 30.000,00 -

GLI IMPORTI INDICATI VERRANNO DETRATTI DAL PREZZO BASE D'ASTA--

SI AVRANNO PERTANTO I SEGUENTI ABUSI DA ELIMINARE:

-----GARAGE ESTERNO DISTACCATO DAL FABBRICATO PRINCIPALE

-----PIANO S1 - DA INTERDIRE CON TUTTI GLI IMPIANTI

-----TETTOIA-PORTICATO ESTERNO AL PIANO TERRENO--

STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO SERVITU' DI SORTA COME RIFERITO DALL'ENTE COMUNALE--

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



FABBRICATO ERETTO CON STRUTTURA IN ELEVAZIONE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO E TAMPONATURE PERIMETRALI CON COPERTURA A TETTO.--

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE E' NELLA DISPONIBILITA' DELLA CUSTODIA GIUDIZIARIA IVG DI ROMA-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

LA NORMATIVA URBANISTICA COLLOCA L'IMMOBILE IN ""ZONA SOTTOZZONA B/4 - COMPRENSIVA DI NUCLEI PERIMETRALI AI SENSI DELL'ART.7 L. 2/5/1980 N. 28--
STRALCIO PRG ALLEGATO--

REGOLARITÀ EDILIZIA

FABBRICATO ERETTO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 127 PRATICA N. 473 IN DATA 9 AGOSTO 1973--

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Artena (RM) - VIA PIETRO CASIERO,2, piano PT- S1
TRATTASI DI VILLA UNIFAMILIARE SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ARTENA ALLA VIA PIETRO CASIERO CIVICO 2 - GIA' VIA VALLE DELL'OSTE - PER CUI SI SEGNA A DISTANZA DI ANNI LA



VARIAZIONE TOPONOMASTICA AVVENUTA- L'IMMOBILE SI SVOLGE SU UN PIANO RIALZATO, PIANO TERRENO E PIANO SEMINTERRATO CON ANNESSO GARAGE IN ADIACENZA ED ALTRO LOCALE GARAGE/MAGAZZINO DISTACCATO DAL CORPO DI FABBRICA ED INSISTENTE SU TERRENO PERTINENZIALE CHE PERIMETRA L'IMMOBILE- SOTTO IL PROFILO TOPOGRAFICO IL COMPENDIO IMMOBILIARE VIENE AD UBICARSI AD ANGOLOI TRA LA VIA ARTENA-VALMONTONE E LA NEO VIA PIETRO CASIERO- E SI PRESENTA CON DUE INGRESSI SIA PEDONALI CHE CARRABILI POSTI AD ANGOLO CON LA VIA ARTENA-VALMONTONE E VIA PIETRO CASIERO ED ALTRO ACCESSO CARRABILE SULLA VIA CASIERO-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 450, Sub. 2 -3, Categoria A7Valore di stima del bene: € 353.750,00

IL PREZZO BASE D'ASTA VERRA' PERTANTO STABILITO IN € 293.750,00 ATTESA LA DETRAZIONE DI €. 60.000 PER DEMOLIZIONI E RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DEGLI ABUSI-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Artena (RM) - VIA PIETRO CASIERO,2, piano PT- S1	283,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 353.750,00	100,00%	€ 353.750,00
				Valore di stima:	€ 353.750,00

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

Velletri, li 12/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali



- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - VALUTAZIONE BANCA DATI
- ✓ Altri allegati - STRALCIO DI P.R.G.
- ✓ Altri allegati - NORMATIVA P.R.G.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Artana (RM) - VIA PIETRO CASIERO,2, piano PT- S1
TRATTASI DI VILLA UNIFAMILIARE SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ARTENA ALLA VIA PIETRO CASIERO CIVICO 2 - GIA' VIA VALLE DELL'OSTE - PER CUI SI SEGNA A DISTANZA DI ANNI LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA AVVENUTA- L'IMMOBILE SI SVOLGE SU UN PIANO RIALZATO, PIANO TERRENO E PIANO SEMINTERRATO CON ANNESSO GARAGE IN ADIACENZA ED ALTRO LOCALE GARAGE/MAGAZZINO DISTACCATO DAL CORPO DI FABBRICA ED INSISTENTE SU TERRENO PERTINENZIALE CHE PERIMETRA L'IMMOBILE- SOTTO IL PROFILO TOPOGRAFICO IL COMPENDIO IMMOBILIARE VIENE AD UBICARSI AD ANGOLOI TRA LA VIA ARTENA-VALMONTONE E LA NEO VIA PIETRO CASIERO- E SI PRESENTA CON DUE INGRESSI SIA PEDONALI CHE CARRABILI POSTI AD ANGOLO CON LA VIA ARTENA-VALMONTONE E VIA PIETRO CASIERO ED ALTRO ACCESSO CARRABILE SULLA VIA CASIERO-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 450, Sub. 2 -3, Categoria A7
Destinazione urbanistica: LA NORMATIVA URBANISTICA COLLOCA L'IMMOBILE IN ""ZONA SOTTOZZONA B/4 - COMPENSIVA DI NUCLEI PERIMETRALI AI SENSI DELL'ART.7 L. 2/5/1980 N. 28-
- STRALCIO PRG ALLEGATO--



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 991/1995 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Artena (RM) - VIA PIETRO CASIERO,2, piano PT- S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 450, Sub. 2 -3, Categoria A7	Superficie	283,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-		
Descrizione:	TRATTASI DI VILLA UNIFAMILIARE SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ARTENA ALLA VIA PIETRO CASIERO CIVICO 2 - GIA' VIA VALLE DELL'OSTE - PER CUI SI SEGNA A DISTANZA DI ANNI LA VARIAZIONE TOPONOMASTICA AVVENUTA- L'IMMOBILE SI SVOLGE SU UN PIANO RIALZATO, PIANO TERRENO E PIANO SEMINTERRATO CON ANNESSO GARAGE IN ADIACENZA ED ALTRO LOCALE GARAGE/MAGAZZINO DISTACCATO DAL CORPO DI FABBRICA ED INSISTENTE SU TERRENO PERTINENZIALE CHE PERIMETRA L'IMMOBILE- SOTTO IL PROFILO TOPOGRAFICO IL COMPENDIO IMMOBILIARE VIENE AD UBICARSI AD ANGOLOI TRA LA VIA ARTENA-VALMONTONE E LA NEO VIA PIETRO CASIERO- E SI PRESENTA CON DUE INGRESSI SIA PEDONALI CHE CARRABILI POSTI AD ANGOLO CON LA VIA ARTENA-VALMONTONE E VIA PIETRO CASIERO ED ALTRO ACCESSO CARRABILE SULLA VIA CASIERO-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

