



Tribunale di Velletri



## PERIZIA ESTIMATIVA

Immobili siti nel Comune di Artena (RM)

Appartamento al piano terra, primo e secondo

Foglio Mappa Urbana - part. 173 sub. 8

**Esecuzione Immobiliare n. 123/11**

promossa da

**ASPRA FINANCE S.p.A.**

Milano - viale Bodio n° 29

contro

[REDACTED]



## RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva



## QUESITI

- 2) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*

L'immobile è ubicato nel Comune di Artena (Roma) nel Centro Storico, unico nel suo genere in tutta Europa e costruito tutto su roccia e percorribile con strette vie, tutte fatte a scala. Ancora usano gli asinelli per il trasporto di materiale o di qualsiasi cosa ingombrante. L'immobile è situato in **vicolo del Pavone n° 8, piano terra** (ingresso e scala di accesso), **piano primo e secondo**, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Mappa Urbana - Particella 173 sub. 8, con i seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
MU	173	8	A/4	3	3,5 vani	Eu. 121,11	£. 234,500

I confini dell'appartamento sono: su proprietà Eredi Latini o aventi causa, intercapedine e distacco su vicolo del Pavone, salvo altri.

L'immobile in oggetto, dalle indagini svolte e dagli atti consultati, risulta attualmente di proprietà dell'esecutata, Sig.ra PIRAS DANIELA nata a Roma il 4.7.1977, proprietaria per l'intero. L'edificio in analisi è adibito a residenza ed è ubicato nel Centro Storico della Città di Artena. L'accesso alla palazzina è esclusivamente pedonale a causa della conformazione dei vicoli circostanti, in forte pendenza e molto stretti. L'appartamento è composto da un piano terra, dal quale si accede al primo piano attraverso un ingresso stretto e lungo che termina con la scala che permette di salire al piano primo e secondo dove si trovano i vani residenziali; le superfici rilevate sono le seguenti, distinti per tipologia di ambiente:

<b>Piano Terra</b>	
Locale	mq. netti
Ingresso e scala accesso	11,68
<b>Totale Piano Terra</b>	<b>11,68</b>
Totale Superficie Lorda	11,68

<b>Piano Primo</b>	
Locale	mq. netti
Stanza 1	16,42
Cucina	17,25
Stanza 2	16,37
Deposito	5,33
Bagno	2,55

Non calcolati nella superficie poiché realizzati senza titolo edilizio

Scala	3,16	
<b>Totale Piano Primo</b>	<b>53,20</b>	
Totale Superficie Lorda	74,08	(escluso bagno e deposito abusivi)

<b>Piano Secondo</b>		
<b>Locale</b>	<b>mq. netti</b>	
Stanza 3	16,75	
Bagno	3,68	Non calcolati nella superficie poiché realizzati senza titolo edilizio
Disimpegno	4,70	
Locale caldaia	1,33	
Scala	1,71	
<b>Terrazzo</b>	<b>9,57</b>	Non calcolato nella superficie lorda
<b>Totale Piano Secondo</b>	<b>18,46</b>	
Totale Superficie Lorda	27,70	(esclusi terrazzo e locali abusivi)

Dalle notizie assunte non esiste condominio legalmente istituito, considerata anche la conformazione della palazzina a cui appartiene l'immobile.

- 3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati sull'Atto di Pignoramento, identificano univocamente l'immobile e corrispondono a quanto rilevato.

- 4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Da quanto risulta agli atti, il bene è regolarmente accatastato con le previste planimetrie, anche se queste sono state redatte nel 1974 e non contengono alcuni locali; di questo si dirà al successivo punto 6). Pertanto, non si è proceduto ad alcuna rettifica o variazione catastale.

**5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il terreno su cui sono ubicati i beni in analisi, sito in Ardena (Roma) è distinto in Catasto al **foglio Mappa Urbana, particella 173**, in base al Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 10520 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 in data 20.03.1996, ha la seguente destinazione urbanistica:

**Zona "A - CENTRO STORICO".**

*Prescrizioni:*

- In data 6-7-98 con Legge Regionale n. 24 ai sensi della legge 1497/39 è entrato in vigore il Piano Territoriale Paesistico ambito n. 8 ed in data 25/07/07 il PTPR adottato con DDGGRR n. 556, che sul terreno in oggetto prevede: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
- Vincoli dichiarativi "CD058" lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 136 D.Lgs 42/04; "CS\_215" insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri.

Il terreno in oggetto è libero da usi civici.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo si riporta nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

**6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47.**

L'immobile in esame è stato edificato in epoca assai remota; notizie storiche riportano l'esistenza del nucleo storico di via del Pavone già nel

1700. Dall'analisi delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio e datate 1974, emerge che nel piano primo non è riportato il locale bagno né il locale deposito mentre al piano secondo non sono riportati il disimpegno, il bagno ed il locale caldaia; inoltre il locale al piano secondo è indicato come soffitta nella planimetria ma attualmente è utilizzato come stanza residenziale.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Artena non risultano pratiche edilizie inerenti l'immobile in analisi, come riportato nella dichiarazione nell'*Allegato "A"*, pertanto si ritiene che le opere non riportate nelle planimetrie catastali del 1974 siano state edificate senza titolo edilizio, quindi abusivamente. Questi illeciti edilizi, si ritiene non possano essere oggetto di richiesta di sanatoria in base al combinato disposto dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47, poiché non viene a verificarsi la doppia conformità prevista dal combinato disposto:

- art. 40, comma 6°, Legge 47/85: *le ragioni di credito per cui si interviene o procede (trascrizione del pignoramento dell'8.8.2011 al n° 4525 del Reg. Gen. ed al n° 2972 del Reg. Part.) sono in data posteriore alla data di scadenza della presentazione delle domande di sanatoria ex lege 326/2003 (31.12.2004);*

art. 46, comma 5°, del D.P.R. 380/01: *l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.*

Non risulta che sia stato rilasciato da parte del Comune di Artena il Certificato di Abitabilità o Agibilità dell'immobile in oggetto, dalle notizie assunte presso l'Ufficio Tecnico.

**7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Il bene in oggetto, data la tipologia ad appartamento, può essere venduto solo in un unico lotto: la DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA è riportata in calce alla presente relazione.

**8) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n. 1078.**

L'immobile risulta pignorato alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per l'intero, che lo ha acquistato legalmente separata ed in regime di separazione dei beni. L'immobile è pignorato per intero.

Si esprime il giudizio di indivisibilità, poiché l'immobile è configurato come unico appartamento su tre piani ed è correlato, nelle varie funzioni tipologiche interne ed esterne, in modo da non consentirne la divisibilità. Pertanto il giudizio di stima è stato effettuato sull'intero immobile in analisi. Per la stima dell'immobile si veda il punto 12).

**9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni all'Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

L'immobile risulta attualmente libero nella disponibilità della proprietaria Sig.ra PIRAS DANIELA.

Dalle notizie assunte l'immobile è stato acquisito con il seguente atto:

- Scrittura Privata di Compravendita con certificazione autentica delle firme del Notaio Raffaella Mandato di Roma, rep. n° 27131, racc. n° 7264 del **29.12.2004**, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 30.12.2004 al n° 6701 del Reg. Gen. e n° 4297 del Reg. Part., con il quale il Sig. **[REDACTED]**, che acquista, legalmente separata, in regime di separazione dei beni, la porzione immobiliare in oggetto.

Da quanto riportato si ha la data certa del possesso dei beni, *anteriore alla trascrizione del pignoramento* (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, di Velletri l'**8.8.2011** al n° 4525 del Reg. Gen. ed al n° 2972 del Reg. Part.). In base alle notizie assunte non risultano contratti di locazione registrati.

**10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

L'immobile risulta attualmente libero nella disponibilità della proprietaria Sig.ra **[REDACTED]**. Non è stato riferito di alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Dalle indagini svolte, risulta che su tutti gli edifici del Centro Storico (*Civitas*) sono soggetti a vincolo artistico, storico, archeologico poiché considerati di alto valore, riconosciuto anche dalla Comunità Europea; non risulta esistano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale né altri vincoli, demaniali (di superficie o

servitù pubbliche) in base alle notizie assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artena.

**12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.**

L'Esperto, ha esperito un accurato sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia, rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto e basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima dei beni in esame. L'edificio in analisi è adibito a residenza, con tipologia ad appartamento su tre piani; le superfici rilevate sono le seguenti, distinti per tipologia di ambiente e ragguagliate con gli opportuni coefficienti:

<i>Piano Terra</i>	<i>mq. netti</i>	<i>Coefficiente applicato</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Ingresso e scala di accesso ai piani	11,68	0,60	7,01	
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>11,68</b>		<b>7,01</b>	<b>9,69</b>
TOTALE SUPERFICIE LORDA	17,00			<i>Superficie commerciale</i>
RAPPORTO SL/SN x 0,95 =	1,38271			

<i>Piano Primo</i>	<i>mq. netti</i>	<i>Coefficiente applicato</i>	<i>Superficie raggugiata</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Stanza 1	16,42	1,00	16,42	
Cucina	17,25	1,00	17,25	
Stanza 2	16,37	1,00	16,37	
Deposito (*)	5,33	0,00	0,00	
Bagno (*)	2,55	0,00	0,00	
Scala	3,16	0,60	1,90	
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>53,20</b>		<b>51,94</b>	<b>68,70</b>
TOTALE SUPERFICIE LORDA	74,08			<i>Superficie commerciale</i>
RAPPORTO SL/SN x 0,95 =	1,32			

(\*) Non considerati nel calcolo della superficie poiché realizzati senza titolo edilizio

<i>Piano Secondo</i>	<i>mq. netti</i>	<i>Coefficiente applicato</i>	<i>Superficie raggugiata</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Stanza 3	16,75	0,60	10,05	
Bagno (*)	3,68	0,00	0,00	
Disimpegno (*)	4,7	0,00	0,00	
Locale Caldaia (*)	1,33	0,00	0,00	
Scala	1,71	0,25	0,43	
Terrazzo (**)	9,57	0,15	1,44	
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>18,46</b>		<b>11,91</b>	<b>16,98</b>
TOTALE SUPERFICIE LORDA	27,70			<i>Superficie commerciale</i>
RAPPORTO SL/SN x 0,95 =	1,43			

(\*) Non considerati nel calcolo della superficie poiché realizzati senza titolo edilizio

(\*\*) Non considerato nel calcolo della superficie lorda

Premesso che il calcolo delle superfici lorde è avvenuto comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compreso degli stessi) e considerando per metà i muri confinanti con altro edificio o con appartamenti vicini ovvero con parti condominiali, eseguito sulle planimetrie redatte dai rilievi esperiti, escludendo nel calcolo il terrazzo al piano secondo, considerato lo scopo della presente perizia. Non sono state considerate le superfici nette del locale deposito e del bagno al piano primo né i locali bagno, disimpegno e caldaia al piano secondo. Le superfici considerate nel calcolo della *superficie commerciale* hanno tenuto conto delle misure nette calpestabili degli ambienti mentre si sono raggugliate le superfici nette calpestabili degli spazi accessori od annessi (terrazzo e cortile interno) per i valori riportati nelle tabelle precedenti, con

riferimento a quanto riportato sui testi e pubblicazioni di settore. Considerando, però che la muratura portante dell'edificio è di notevole spessore, si è utilizzato un coefficiente riduttivo nel calcolo della superficie lorda, pari a 0,95 poiché l'elevato spessore dei muri avrebbe portato ad una sovrastima della superficie lorda ai fini della determinazione della superficie commerciale. Pertanto le superfici commerciali degli immobili oggetto di stima, desunta dai calcoli effettuati precedentemente, risultano:

<b>Totale superfici commerciali</b>	
<b>Tipologia Appartamento</b>	<b>mq.</b>
Piano Terra	9,69
Piano Primo	68,70
Piano Seminterrato	16,98
<b>Totale superfici commerciali</b>	<b>95,38</b>

Tenuto conto che ci troviamo ad analizzare un immobile con tipologia ad appartamento su piani, adibito attualmente a civile abitazione con annesso terrazzo al piano secondo, edificato nel Comune di Artena (Roma), in vicolo del Pavone n° 8, avente come Categoria Catastale A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite riportate al punto 2) che risulta edificato in epoca assai remota.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario di immobili simili valutato in

**€ 1.150,00 al mq.**

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

La zona ove è situato l'immobile in esame è il Centro Storico di Artena in un isolato urbano presente già dal 1700. Ad essa si accede solo a piedi per la conformazione dei vicoli circostanti, in forte pendenza e molto stretti. Nella parte bassa della Città si trovano servizi commerciali ed uffici pubblici (bar, alimentari, ferramenta, farmacie, ufficio postale, caserma carabinieri, polizia locale, cimitero) e, nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti servizi scolastici di vario ordine e grado nonché le fermate delle

autolinee extraurbane di collegamento con i paesi vicini. La zona risulta dotata dell'urbanizzazione primaria necessaria (acqua, energia elettrica, fognatura, telefono). Sono presenti nell'intorno ampie zone di verde e di campagna. Nel luogo non si rileva la presenza di elementi naturali importanti né la presenza di elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Nella Città di Artena sono situati palazzi storici di alto valore artistico e architettonico. La zona risulta non eccessivamente rumorosa e relativamente tranquilla, non essendo percorsa da autoveicoli. Non sono presenti importanti attraversamenti artificiali nella zona (elettrodotti, autostrade, ecc.).

Le facciate dell'edificio sono di qualità scadente con intonaco civile non liscio e non tinteggiato e necessitano di un restauro generalizzato. La proprietà è in diretto contatto con vicolo del Pavone dal quale si accede.

Il portoncino d'ingresso pedonale è in legno, normalmente chiuso che necessita di un restauro generale poiché in cattive condizioni. All'alloggio si accede attraverso un corridoio al piano terra, mattonato con marmette "cacio e pepe", che conduce alle scale che portano al piano primo e secondo; le pareti del corridoio denunciano vistose macchie dovute ad infiltrazioni di umidità; le scale dal piano terra al piano primo sono rivestite in marmo travertino; quelle che conducono al secondo piano sono realizzate con una struttura metallica rivestita in legno che non dà l'impressione di alta stabilità; la pedana è in metallo mentre nell'ultimo tratto "a zampa d'oca" è rivestita in marmo bianco puntinato nero. Gli infissi sono in legno "al naturale" e sono protetti con persiane anch'esse di legno. Le porte interne sono di legno dogato con preservante lucido trasparente. I pavimenti sono in monocottura tradizionale simil-cotto colore terra di Siena naturale, ristrutturati da non molto tempo; le porte esterne del locale caldaia e del disimpegno al secondo piano verso il terrazzo sono metalliche ed abbisognano di manutenzione (la porta del disimpegno non è nemmeno verniciata ma solo zincata). Il bagno al piano primo è rivestito con mattonelle ceramiche bianche con motivo geometrico rosa e grigio chiaro con i sanitari e le rubinetterie abbastanza datati; quello al piano secondo è rivestito con mattonelle rettangolari bianche in monocottura con i sanitari di recente installazione. La cucina ha il rivestimento in maioliche bianche per un'altezza di circa 180 cm. Il locale disimpegno al piano secondo è parzialmente rivestito con mattonelle rettangolari bianche. Le placche elettriche sono di fattura standard alquanto datata. L'immobile è

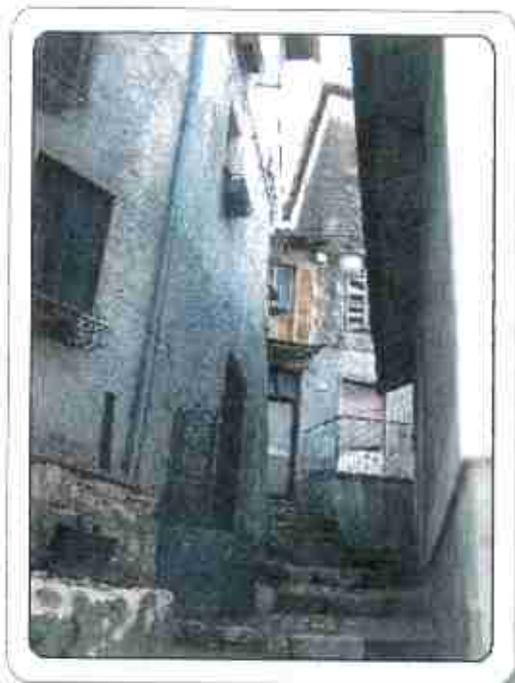
La presente relazione è corredata dai files in formato “.pdf” per **Adobe Acrobat®** (*Allegato “C”*) oltre alla documentazione fotografica e le planimetrie dell'immobile di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sono stati indicati: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).

Le planimetrie suddette (*Allegato “B”*) sono riferite al terra, piano primo, e al piano secondo in scala 1:100 con l'indicazione delle superfici nette (*calpestabili*) di ogni locale e della propria destinazione, della superficie lorda e le fotografie interne ed esterne eseguite durante i sopralluoghi. Inoltre sono state allegate le visure catastali (*Allegato “A”*) indicanti tutti i dati richiesti nei quesiti.

I testi consultati prevalentemente ai fini della determinazione del valore degli immobili sono i seguenti:

- Prestinenzia Puglisi Antonella e Luigi, *Guida alla stima delle abitazioni*, DEI, Roma, 1998;
- Palmieri Fabio, Russi Alfonso, *Estimo 1*, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 1992;
- Castello Graziano, *Stima degli Immobili*, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 2001.
- Giorgio Moro Visconti, Vittoria Domenica Dossena, *La valutazione degli Immobili*, Maggioli Editore, Dogana (R.S.M.), 2007.
- Antonio Iovine, *Manuale professionale di Estimo*, Sistemi Editoriali – Esse Libri, Napoli, 2008.
- Paolo Romeo, *Consulenze Tecniche: Manuale teorico-pratico di perizie e consulenze estimative*, Sistemi Editoriali – Esselibri, Napoli, 2008.
- Massimo Aleo, *Il nuovo manuale del CTU: consulenze tecniche, accertamenti e perizie sugli immobili*, Grafill, 2009.
- G.Egizi, G. Palazzone, E. Tinarelli, *Il Consulente Tecnico: Manuale pratico per le consulenze tecniche d'ufficio e di parte*, Sistemi Editoriali – Esselibri, Napoli, 2009.

## DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA



### LOTTO UNICO:

**Appartamento** ubicato nel Comune di Artena (Roma), nel Centro Storico in **vicolo del Pavone n° 8, piano terra** (ingresso e scala di accesso), **piano primo e secondo**, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Mappa Urbana - Particella 173 sub. 8, con i seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
MU	173	8	A/4	3	3,5 vani	Eu. 121,11	£. 234.500

I confini dell'appartamento sono: su proprietà Eredi Latini o aventi causa, intercapedine e distacco su vicolo del Pavone, salvo altri.

L'appartamento è composto da:

**Piano terra:** un ingresso e scala di accesso ai piani superiori di mq. 11,68.

**Piano Primo:** due stanze di mq. 16,42 e mq. 16,37, una cucina di mq. 17,25 ed una scala di mq. 3,16. Un bagno di mq. 2,55 ed un deposito di mq. 5,33 realizzati senza titolo edilizio.

**Piano secondo:** una stanza di mq. 16,75 ed una scala di mq. 1,71. Un bagno di mq. 3,68, un disimpegno di mq. 4,70 ed un locale caldaia di mq. 1,33 realizzati senza titolo edilizio.

Le superfici sono nette calpestabili. La superficie commerciale complessiva è di circa mq. 95.

**Prezzo a base d'asta      € 100.150,00**

( Lire 193.917.441 )



Tribunale di Velletri



## **PERIZIA ESTIMATIVA**

Immobili siti nel Comune di Artena (RM)

Appartamento al piano terra, primo e secondo

Foglio Mappa Urbana - part. 173 sub. 8

**Esecuzione Immobiliare n. 123/11**

promossa da

**ASPRA FINANCE S.p.A.**

Milano - viale Bodio n° 29

contro



### **ALLEGATO "A"**

**Visure Catastali - Certificato di Destinazione  
Urbanistica ed altri documenti**

**Il Tecnico**

*Arch. Giuseppina Conserva*



# **ATTO DI COMPRAVENDITA**

01/01/2021

Repertorio n. 27131 RICHIESTA N° 1487 Raccolta n. 264

COMPRAVENDITA

I sottoscritti:

[REDACTED]

dente in [REDACTED], musicista, codice fi-

scal [REDACTED] coniugato in regime di

separazione dei beni;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] legalmente

separata ed in regime di separazione dei beni;

con il presente atto, che resterà depositato tra gli originali

del Notaio autenticante, convergono e stipulano quanto segue:

Art. 1)

Il signor [REDACTED] cede e vende alla signora [REDACTED]

[REDACTED], che accetta ed acquista, il seguente bene immobile sito

nel Comune di Artena (RM), in vicolo del Pavone n. 8 (in Cata-

sto via del Pavone snc), e precisamente:

- abitazione composta al piano primo di vano scala e corridoio

ed piano secondo di due camere, cucina e wc esterno, con an-

nessa sovrastante soffitta con wc al piano sottotetto, il tut-

to confinante con proprietà eredi Latini o aventi causa, in-

tercapedine, distacco su vicolo del Pavone, salvo altri;

riportato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Arte-

na, UTE di Roma, foglio MU, particella 173, sub 8, CAT A/4, CE



Pros. Danieles

Pros. Latini

Cioffaloni

TEASCROTO PRER. RRE  
DE VENEZIA  
30/12/2009  
RRE PART N. 4297

3 Cons. 3,5 vani - Rendita euro 121,11 - via del Pavone sc, p.

2.

Al fini della voltura catastale non si riscontrano volture in  
venase per atti mancanti.

Art. 1 bis)

la parte venditrice, consapevole delle responsabilità penali  
cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai  
sensi degli articoli 21-47 del D.P.R. 445/2000, dichiara ed  
attesta:

- in conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n.  
47 e successive modifiche ed integrazioni e giusta T.U. appro-  
vato con DPR 380/2001, che il fabbricato di cui quanto in og-  
getto è parte è stato edificato in data anteriore al 1° set-  
tembre 1967;
- che successivamente l'immobile in contratto non è stato og-  
getto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che  
avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

Art. 2)

Il prezzo della presente vendita, convenuto dalle parti è sta-  
to dichiarato in euro 64.000,00 (sessantiquattromila/00)  
somma che viene pagata con parte del ricavato del mutuo stipu-  
lando in data odierna tra la parte acquirente e la UniCredit  
Banca S.p.A.  
Regolato così l'intero prezzo, si rinuncia ad ipoteca legale.

Art. 3)



202

La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e condizione di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, col contemporaneo trasferimento del possesso, per cui tutte le spese, oneri, tasse ed imposte sono, fino alla data del presente rogito, a carico della parte venditrice, anche se non ancora accertati o liquidati; con tutti i singolarissimi e connessi, accessi e recessi, accessioni e pertinenze, diritti, usi e servitù attive e passive, locali e spazi comuni come per legge.

La parte venditrice garantisce la presente vendita franca e libera da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, tassi, canoni e livelli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dichiara la parte venditrice che quanto in oggetto è di sua proprietà in forza di atto a rogito del Notaio Domenico Sciumbata di Roma in data 25 settembre 1997, rep. n. 62544/12744, registrato a Roma il 7 ottobre 1997 e trascritto a Velletri il 7 ottobre 1997 al n. 2721 di formalità.

**Spese ed Agevolazioni Fiscali**

**Art. 4)**

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente, che, trattandosi di trasferimento di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 219 del 27 agosto 1969, richiede



le agevolazioni di cui all'art. 1, nota II bis (come modificata dall'art. 3 comma 131 della Legge 549 del 28.12.1995 e dall'art. 7 comma 6 della Legge 488 del 23.12.1999), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 25 aprile 1986 n. 131, ed all'uopo l'acquirente, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli articoli 21-47 del D.P.R. 445/2000, dichiara ed attesta:

a) che trasferirà la propria residenza, entro diciotto mesi da oggi, nel Comune ove è sito l'immobile acquistato;

b) di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui alle altre analoghe disposizioni agevolative riportate al citato art.1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti

l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 131/1986.

54.000,00 (sessantaquattromila/00) - due

303

Notabile approvante

[REDACTED]

Repertorio n. 27131

Raccolta n. 7264

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritta D.ssa Raffaella Mandato, Notaio in Roma iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, [REDACTED]

[REDACTED] musicista, [REDACTED]

[REDACTED] cuoca, della cui identità personale io

Notaio sono certo, previa concordata rinuncia, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi DPR 445/2000, hanno reso in mia presenza le su estesa dichiarazioni e hanno firmato in mia presenza l'atto che precede, in calce ed a margine del foglio intermedio. In Roma, via Albornoz 23, il ventinove dicembre duemilaquattro.

REPERT.	0,51
BOLLI	22,00
SCRITT.	5,00
ONOR.	260,00
T.A.	26,00
COP. REG.	49,00
COP. VOLT.	29,00

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Legittimazione 29066/17  
Ad. 29-12-2004  
V. 2178,22

[Handwritten signature]



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
ROMA

Rich. n° 1487 del 1.2.2013



## MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
di ROMA

La presente fotocopia, che consta di n. sei (6) —

facciate, compresa la presente, è conforme all'originale. -----

Si rilascia in carta esente da bollo per uso sgravio fiscale. ----

Roma, li 1 - FEB. 2013

Il SINDACANTE  
Il SINDACANTE  
Il SINDACANTE  
*Luca...*  
Il SINDACANTE

# **TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO**

---

### Ispezione Telematica

n. T 245061 del 13/02/2013  
Inizio ispezione 13/02/2013 16:52:05  
Richiedente CNSGPP per conto di CTU VELLETRI  
Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 4525  
Registro particolare n. 2972  
Presentazione n. 1 del 08/08/2011

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	307
Data	19/01/2011	Codice fiscale	87006010588
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI		
Sede	VELLETRI (RM)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Richiedente STUDIO LEGALE PATERNO'  
Indirizzo VIA UGO DE CAROLIS, 70 - ROMA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	A449 - ARTENA (RM)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio MU	Particella	173	Subalterno 8
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-	
Indirizzo	VICOLO DEL PAVONE			N. civico 8

---

---

**Ispezione Telematica**

n. T 245061 del 13/02/2013

Inizio ispezione 13/02/2013 16:52:05

Richiedente CNSGPP per conto di CTU VELLETRI

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4525

Registro particolare n. 2972

Presentazione n.1 del 08/08/2011

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale ASPRA FINANCE S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 05576750961

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome  Nome 

Nata 

Sesso F Codice fiscale 

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

L'IMMOBILE SOTTOPOSTO AL PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 149.150,62 DI CUI AL QUADRO "B" E' SITO IN ARTENA VICOLO DEL PAVONE, 8 (CATASTALMENTE VIA DEL PAVONE SNC) ED E' COSI' COMPOSTO: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DI VANO SCALE E CORRIDOIO E SECONDO DI DUE CAMERE, CUCINA E WC ESTERNO, CON ANNESSA SOVRASTANTE SOFFITTA CON WC AL PIANO SOTTOTETTO.

# **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



# CITTA' DI ARTENA

PROVINCIA DI ROMA

Certificato n. 110 /12

A richiesta dell'Arch Giuseppina Conserva;  
Visti gli atti d'ufficio;

## Certifica

che i terreni distinti in Catasto al Foglio n. 500 part.IIa 173, di questo Comune risultano avere la seguente destinazione urbanistica :

### A)STRUMENTO URBANISTICO - APPROVATO

Piano Regolatore Generale approvato con Del. di Giunta Regionale n.10520 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 in data 20.03.1996.-----

### B)DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona A=CENTRO STORICO-----

### C)PRESCRIZIONI

In data 6-7-98 con Legge Regionale n. 24 ai sensi della legge 1497/39 è entrato in vigore il Piano Territoriale Paesistico ambito n. 8 ed in data 25/07/07 il PTPR adottato con DDGRR n. 556, che sui terreni del presente certificato prevede: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico- Vincoli dichiarativi "CD058" lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 136 Dlvo 42/04; "CS\_215" insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri-----

Ai soli fini urbanistici, si attesta la natura del terreno: libero da usi civici-----

Artena li 11 SET. 2012

Il Resp. del procedimento

Ratrizio Palombi



Il Responsabile Servizio 7  
Arch. Fabio Maria Dandini





# CITTÀ DI ARTENA

## PROVINCIA DI ROMA

VIA DEL MUNICIPIO, 7 C.A.P. 00031

P.IVA 01041771005  
CF 02311370585

☎ 06/95191020  
☎ 06/9615119

Prot. n. .... 17.269 ..... del 11 SET. 2012 .....

### SERVIZIO 7

Planificazione urbanistica - Edilizia privata - Ambiente - Espropri - Usi Civili - Condono - Patrimonio e Demanio.

ARCH. GIUSEPPINA CONSERVA  
VIA COLLE BRACCHI, 82  
00034 COLLEFERRO (RM)

**Oggetto:** ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI PROT. 13037 DEL 03.07.2012 - COMUNICAZIONI.

In riferimento alle informazioni richieste per l'immobile censito in catasto al Foglio MU, particella 173 sub. B, per i nominativi indicati nella Sua istanza [redacted] e rilevati dalla visura catastale storica [redacted]

[redacted] con la presente si attesta che non sono presenti agli atti di questo ufficio pratiche edilizie riferite all'immobile di che trattasi.

Tanto si doveva.

Artena Il 11.09.2012



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 7  
Arch. Fabio Maria Dandini

**VISURE CATASTALI – ESTRATTO DI MAPPA  
PLANIMETRIE CATASTALI**



MODULARIO  
N. - Det. S. T. - 89



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALE

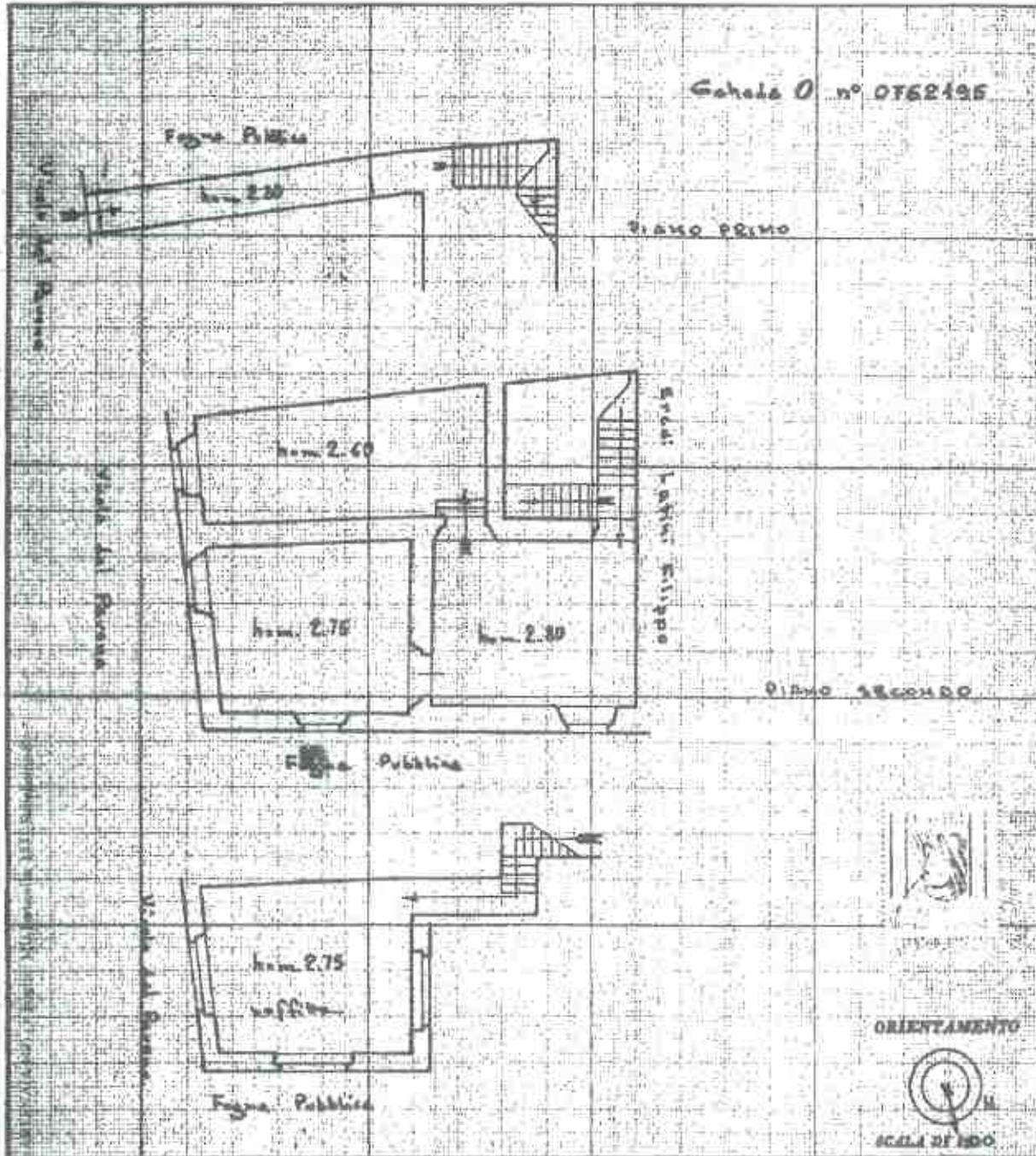
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 460)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di ARTENA Via del Pavone

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

CATA  
 PROT. N°  
 11-173-8

Compiuto dal Geom. Domenico  
 De Castro  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Roma  
 data 1/2/1974  
 Firma: [Signature]

# Visura storica per immobile

Data: 13/02/2012 - Ora: 16.12.53

Segue

Visura n.: T354680 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2012

Dati della richiesta	Comune di ARTENA ( Codice: A449)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: MU Particella: 173 Sub.: 8

## INTESTATO

1	[REDACTED]		(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	--	---

### Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. / Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		MU	173	8		A/4	3	3,5 vani	Euro 121.11 L. 234.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA DEL PAVONE n. SC piano: 2;								
Notifica		-								
Annotazioni		-		Partita		1002909		Mod.58		-

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 01/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. / Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		MU	173	8		A/4	3	3,5 vani	L. 488	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/1974 n. 249 3/1974 in atti dal 29/11/1999
Indirizzo		VIA DEL PAVONE n. SC piano: 2;								
Notifica		-								
Annotazioni		-		Partita		1002909		Mod.58		-

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 01/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. / Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		MU	173	8		A/2	1	4 vani	L. 488	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/1974 n. 249 1/1974 in atti dal 29/11/1999
Indirizzo		VIA DEL PAVONE n. SC piano: 2-3;								
Annotazioni		-								

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2012

Data: 13/02/2012 - Ora: 16.12.53

Visura n.: T354680 Pagr: 2

Segue

Notifica	da verificare		Partita	1001784	Mod.58	-		
Annotazioni								
<b>Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 01/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)</b>								
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cens.	Micro Zone	Classe Consistenza	Rendita
1	MU	173	8	8				VARIAZIONE del 01/02/1974 n. 249/1974 in atti dal 11/03/1996 FRAZIONAMENTO
Indirizzo								
Notifica								
Annotazioni								

## Situazione degli intestati dal 29/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 4297 /12004 in atti dal 30/12/2004 (protocollo n. RM ) Repertorio n. : 27131. Rogante: MANDATO RAFFAELLA. Sede: ROMA COMPRAVENDITA				

## Situazione degli intestati dal 26/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 29/12/2004
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1997 Valtura n. 67864/1997 in atti dal 09/02/2000 Repertorio n. : 62544 Rogante: SCIUMBATA Sede: ROMA Registrazione: PU. Sede: ROMA del 07/10/1997 VENDITA				

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 26/09/1997
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/1985 Valtura n. 23037 /1/1986 in atti dal 19/03/1996 Repertorio n. : 22169 Rogante: CAPARELLA Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: VELLETRI Volume: 287 n. 2917 del 06/11/1985 COMPRAVENDITA				

## Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/01/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 17/10/1985
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 17/10/1985
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1975 Valtura n. 875 /1/1975 in atti dal 22/10/2001 (protocollo n. : 1006337) Repertorio n. : 476268. Rogante: ALBANO S. Sede: VALMONTONE Registrazione: PU Sede: VELLETRI n. 561 del 19/02/1975 COMPRAVENDITA				

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2012

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/01/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/01/1975
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/01/1975

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1975 Volume n. 875 2/1975 in atti dal 11/03/1996 Repertorio n.: 476268 Rogante: SALVATORE ALBANO Sede: VALMONTONE  
 Registrazione: UR Sede: VELLETRI n. 561 del 19/02/1975

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 30/01/1975

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 01/02/1974 n. 249/1974 in atti dal 11/03/1996 FRAZIONAMENTO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		MU	173	2			A/2	1	7 vani	L. 854	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA DEL PAVONE n. 8;									
Notifica		-		Partita		288		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 01/02/1974

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Rilasciata da: Servizio Telematico

## **RELAZIONE PRELIMINARE**

**Tribunale di Velletri**  
**G.E. Dr. R. Audino**  
**esecuzione immobiliare n. 123/2011 R.G.E**

a favore di: ASPRA FINANCE S.P.A.  
contro: [REDACTED]

*udienza di prima comparizione del 29 maggio 2012*  
*relazione preliminare delegata dal G.E. al Notaio M.C. Spicci*

*Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 8 agosto 2011 al numero 2972 di formalità, a favore di ASPRA FINANCE S.P.A., a carico di [REDACTED], gravante sui seguenti immobili, siti in Comune di Artena Vicolo del Pavone 8, e più precisamente: appartamento censito al Catasto Fabbricati al fg. MU p.lla 173 sub 8 cat A/4*

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) *l'istanza di vendita degli immobili pignorati, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c., in quanto l'atto di pignoramento è stato notificato in data 25 febbraio 2011 ( FOTOCOPIA ATTESTAZIONE DI NOTIFICA DI SEGUITO ALLEGATA), mentre l'istanza di vendita è stata depositata in data 17 maggio 2011;*
- b) *la certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, è stata tempestivamente depositata, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., in data 9 settembre 2011;*

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- c) *sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità della iscrizione;*
- d) *i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;*
- e) *al momento della trascrizione del pignoramento l'immobile in oggetto risultava di proprietà dell'esecutata, legalmente separata ed in regime di separazione legale dei beni, per averlo acquistato da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Dr. Raffaella Mandato, Notaio in Roma, Rep. n.27131 del 29 dicembre 2004 trascritto in data 31 dicembre 2004 al numero 4297 di formalità.*
- f) *l'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti pregiudizievoli:*  
**ISCRIZIONI:**
  - 1) *ipoteca volontaria iscritta in data 30 dicembre 2004 al numero 1648 di formalità, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, a carico [REDACTED] [REDACTED] grava su appartamento sito in Artena via del Pavone 8 e censito al Catasto Fabbricati al fg MU p.lla 173 sub 8;*

importo iscrizione euro 387.000,00 ;

**TRASCRIZIONI**

1) atto di pignoramento in epigrafe trascritto in data 8 agosto 2011 al numero 2972 di formalità, a favore di ASPRA FINANCE S.P.A.

Ciampino, lì 19 Gennaio 2012

Dr. Maria Cristina Spicci  
Notaio



## **VERBALE DI ACCESSO**

## VERBALE IN ACCESSO FORZOSO

Il giorno 25 del mese di Ottobre dell'anno 2012 alle ore 10,40 le sottoscritte Arch. GIUSEPPINA CONSERVA in qualità di C.T.U. del TRIBUNALE di VELLETRI esecuzione immobiliare per la procedura n° 123/11 p.p. mossa da ASPIZA FINANCE S.p.A. contro PIRAS DANIELA, si è recato presso l'esecutore presso il luogo oggetto di pignoramento ad APTENA in via VICOLE DEL FAVONE n° 9 per effettuare il sopralluogo tecnico e fotografico. L'immobile risulta disabitato.

Per eseguire il sopralluogo tecnico si è pure visionato dei luoghi, della qualità dell'immobile, chi compare, e di quanto altro presente.

Sul luogo insieme alle sottoscritte sono presenti:

Appuntato scatto [redacted], il collega tecnico LEONARDO BENINI e il fotografo NARDI PIERO MICHELE.

Del presente verbale si è dato lettura ai presenti che insieme alle sottoscritte C.T.U. lo sottoscrivono in segno di accettazione.

Fatto alle ore

del C.T.U.

[redacted]



Tribunale di Velletri



## **PERIZIA ESTIMATIVA**

Immobili siti nel Comune di Artena (RM)

Appartamento al piano terra, primo e secondo

Foglio Mappa Urbana - part. 173 sub. 8

**Esecuzione Immobiliare n. 123/11**

promossa da

**ASPRA FINANCE S.p.A.**

Milano - viale Bodio n° 29

contro

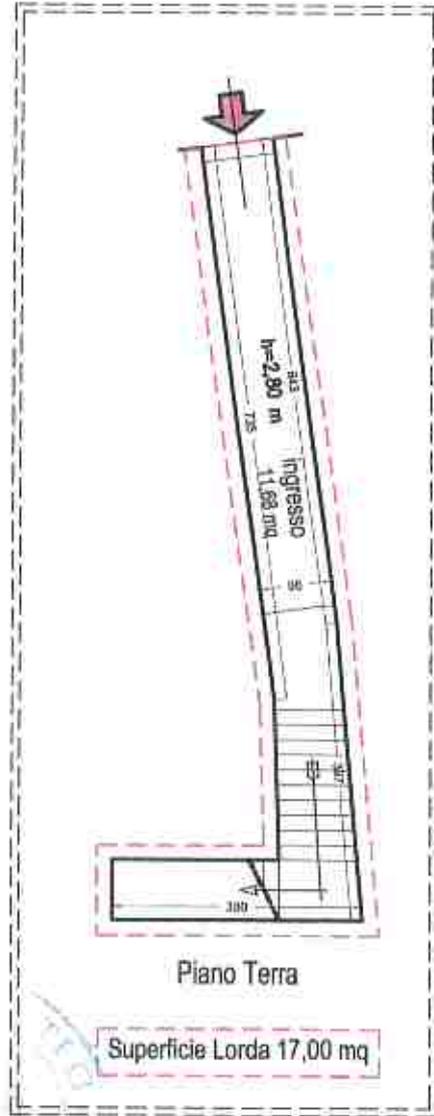
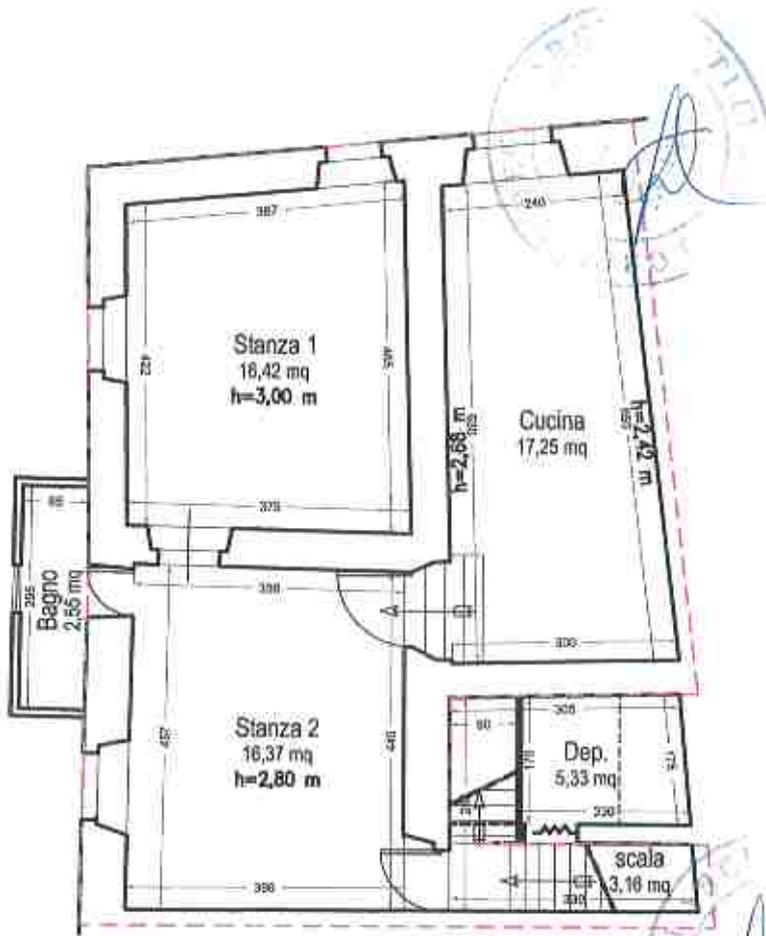


**ALLEGATO "B"**  
**Documentazione Fotografica**  
**Planimetrie**

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva





**COMUNE DI ARTENA**  
Vicolo del Pavone n° 8  
Foglio Mappa Urbana - Particella 173 sub. 8  
Piano Primo

Superficie Lorda 74,08 mq  
(escluso bagno realizzato senza titolo edilizio)

Scala 1:100.





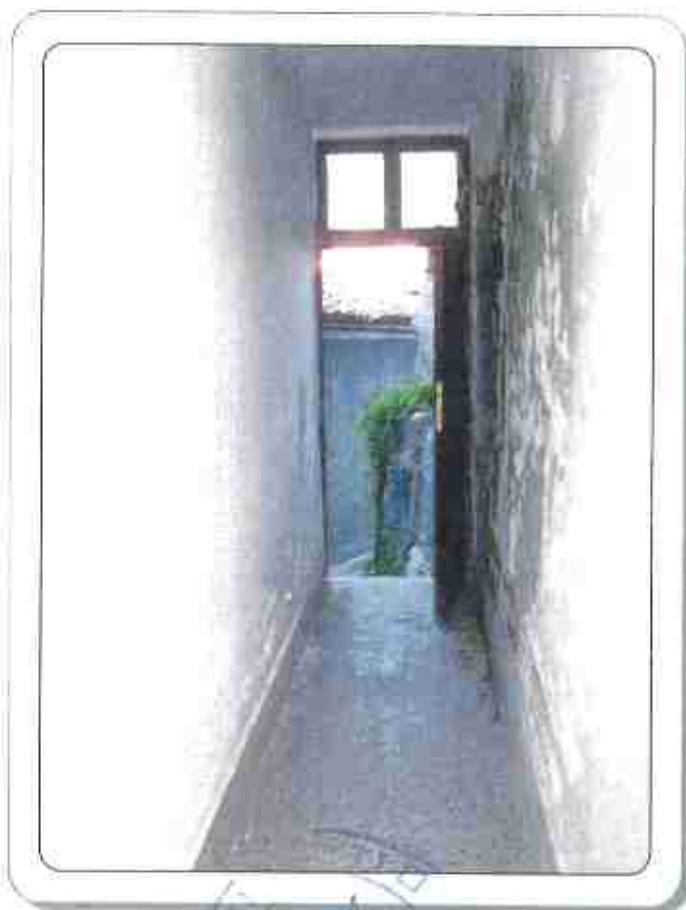
**COMUNE DI ARTENA**

Vicolo del Pavone n° 8  
Foglio Mappa Urbana - Particella 173 sub. 8  
Piano Secondo

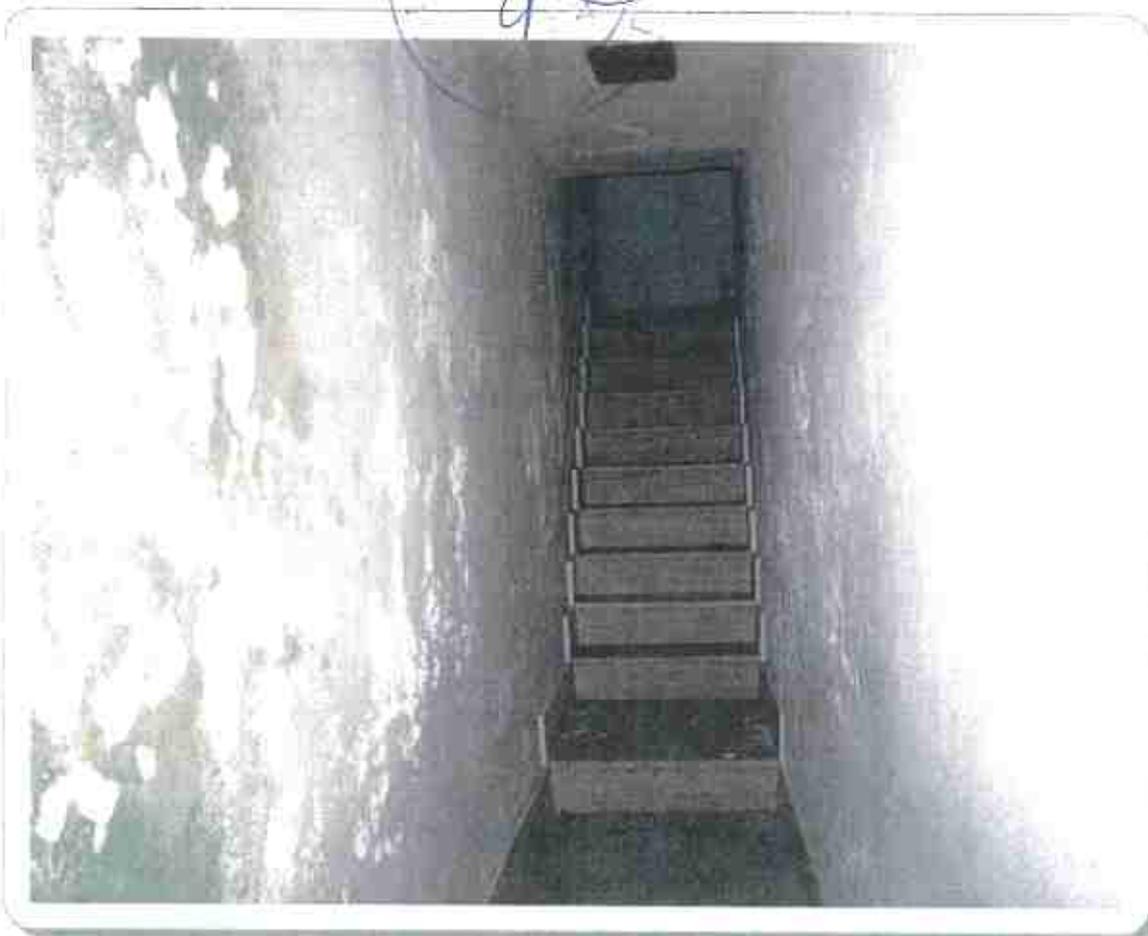
Superficie Lorda 27,70 mq  
(esclusi locali realizzati senza titolo edilizio)

Scala 1:100.

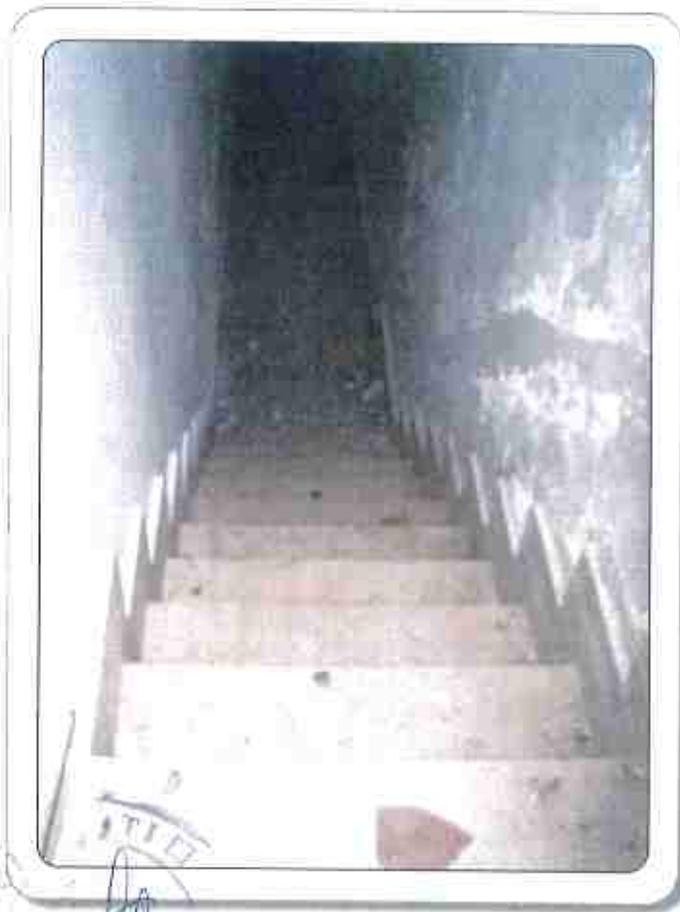




Vista interna dal corridoio verso il portoncino d'ingresso



Vista interna dal corridoio d'ingresso verso la scala che conduce al piano primo



Viste interne della scala che conduce al piano primo e secondo



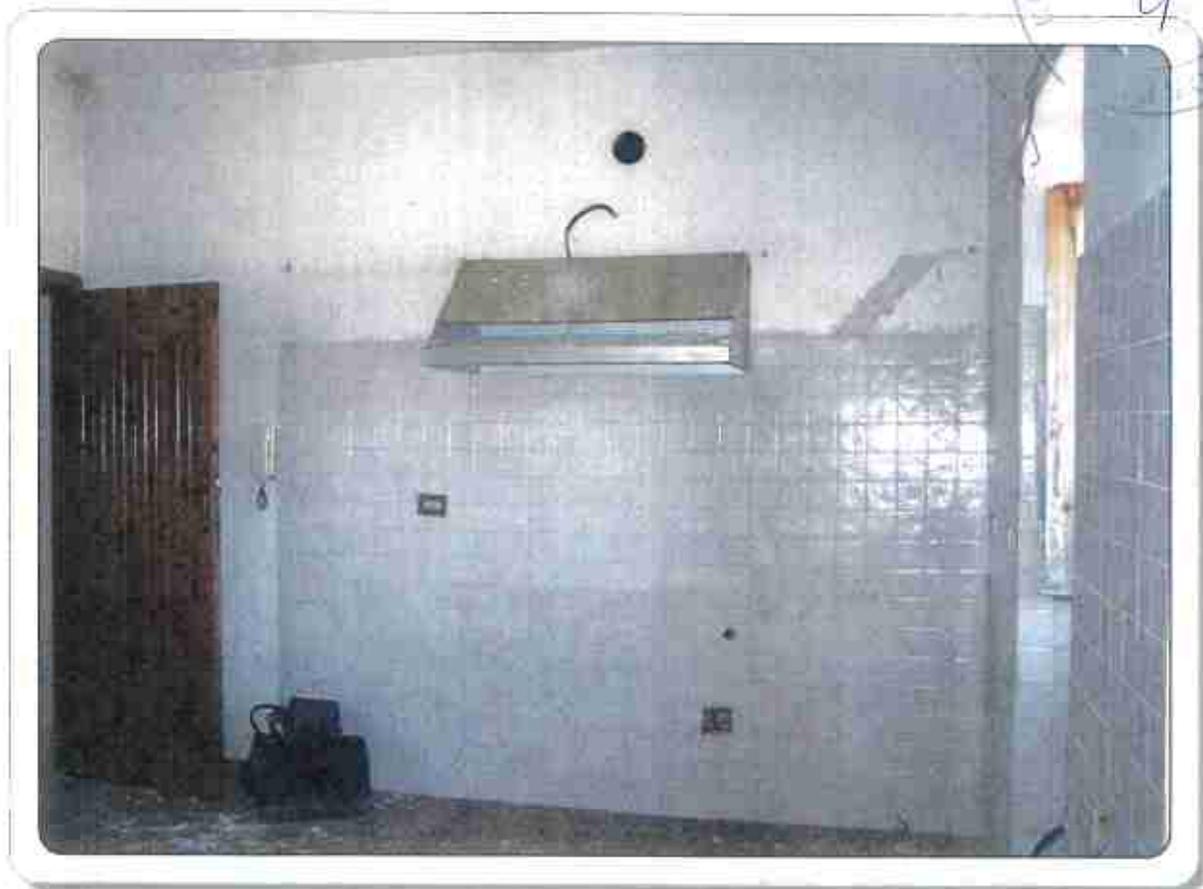


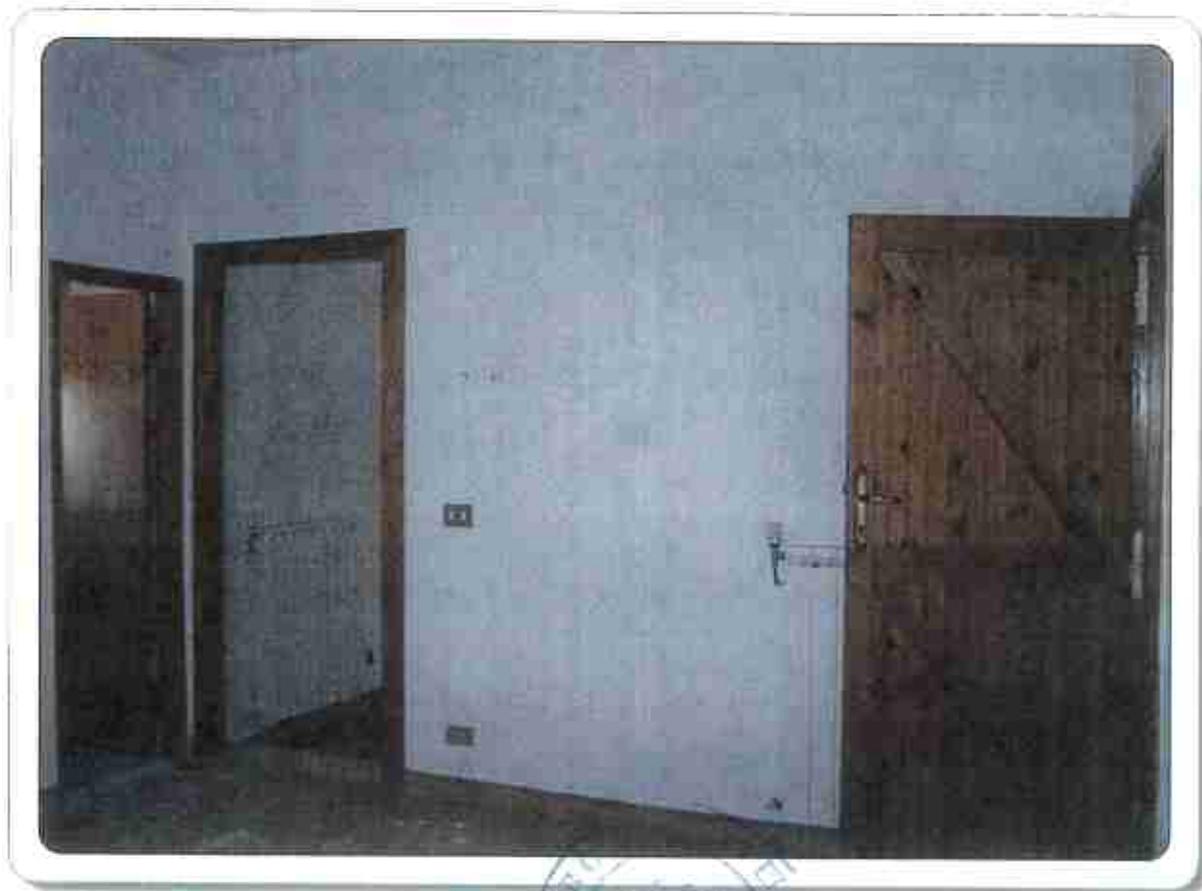
Viste interne della scala che conduce al piano primo e secondo



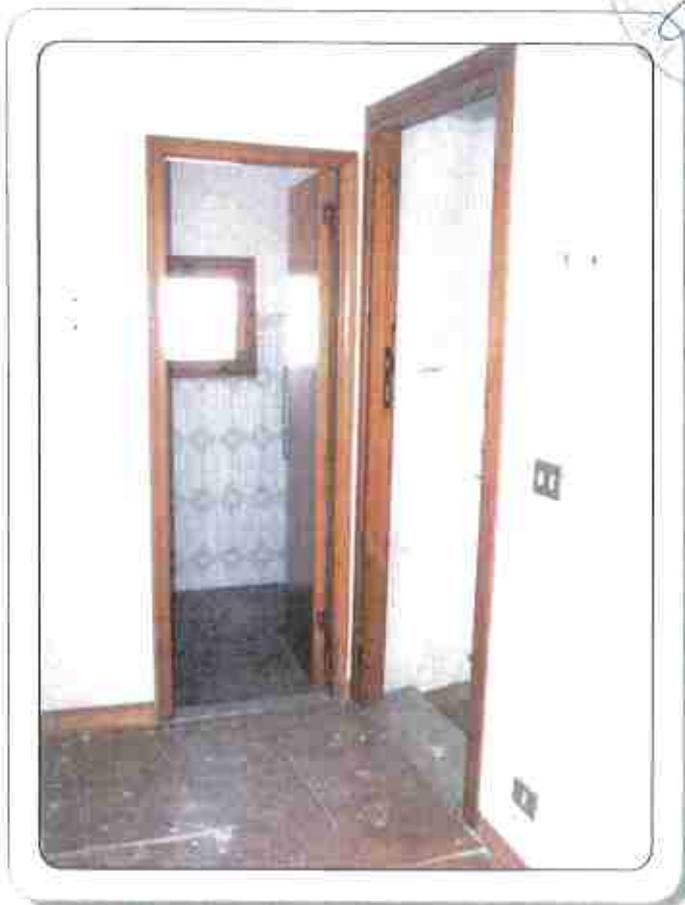


Viste interne della Stanza 2 al piano primo

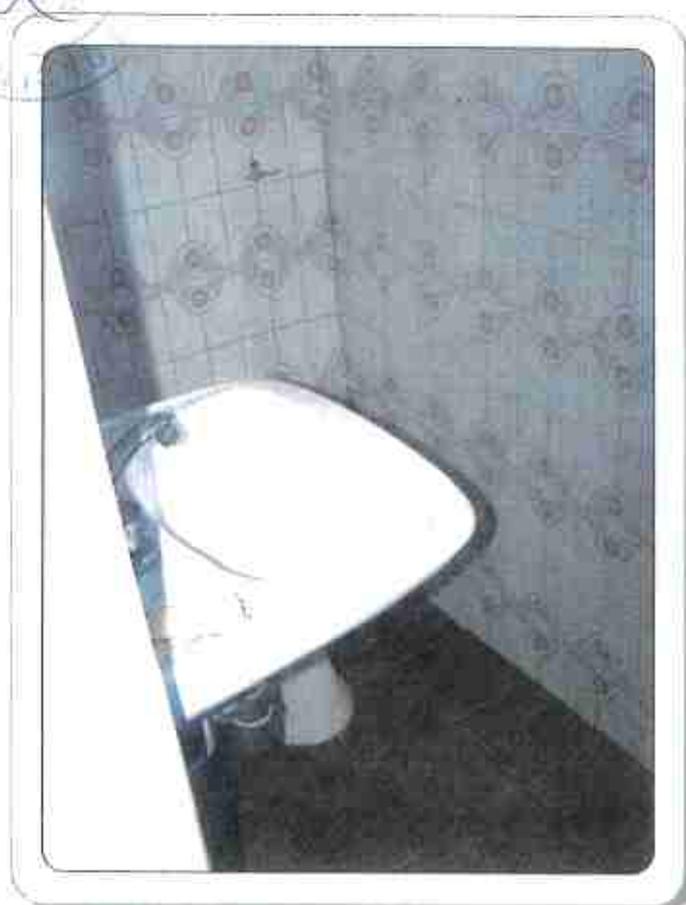




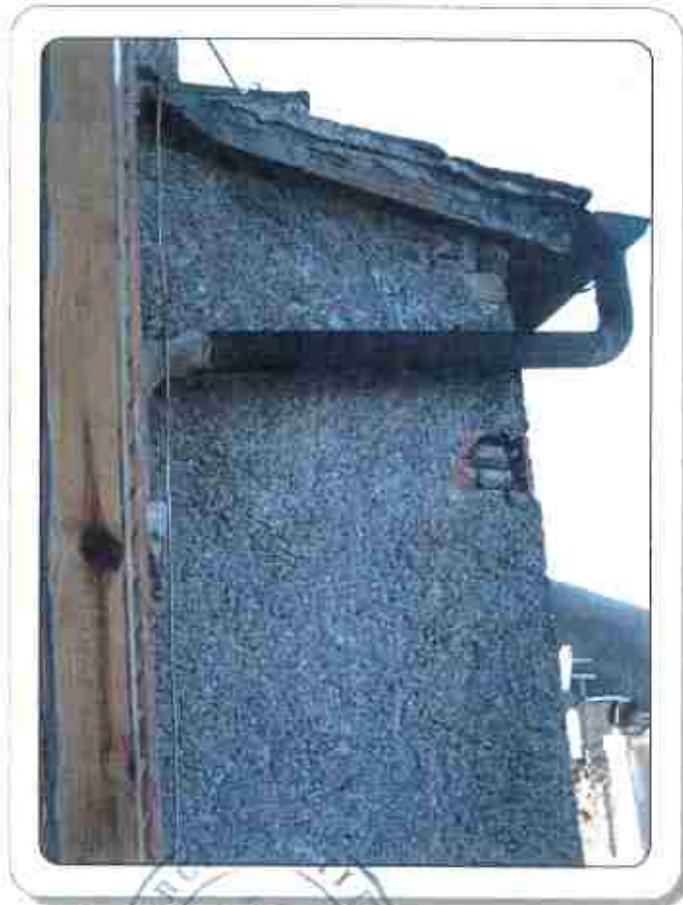
Vista interna della Stanza 2 al piano primo



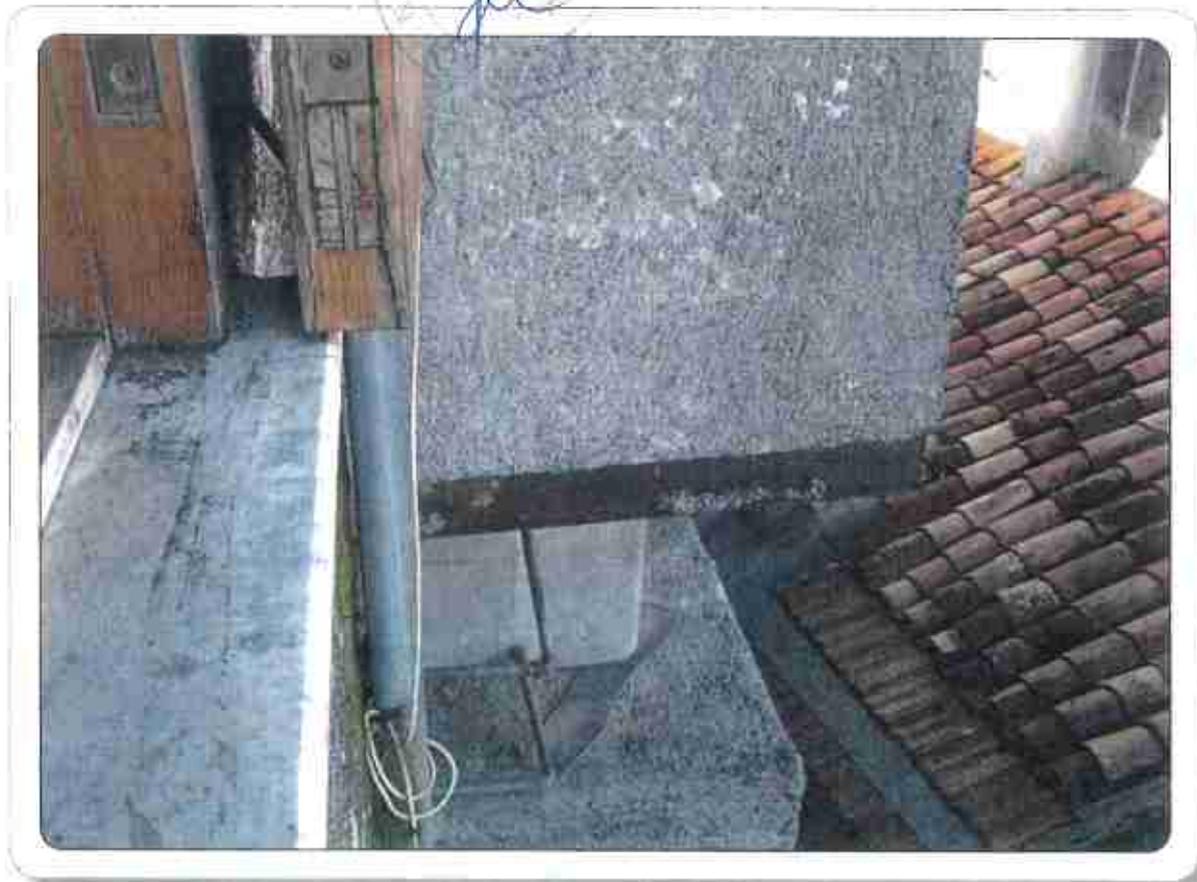
Vista dalla Stanza 3 verso il bagno



Vista del bagno al piano primo

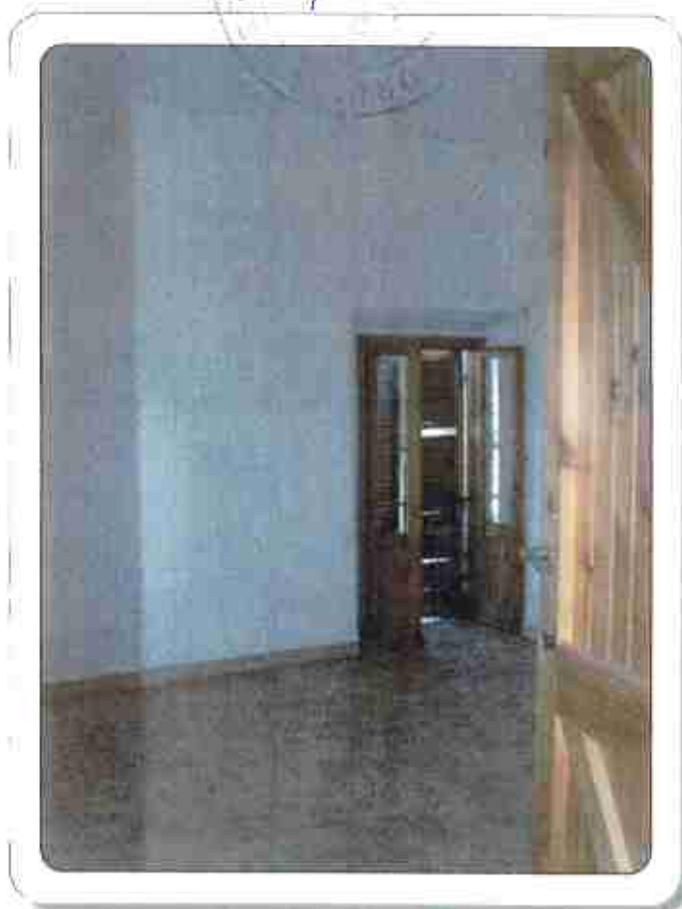


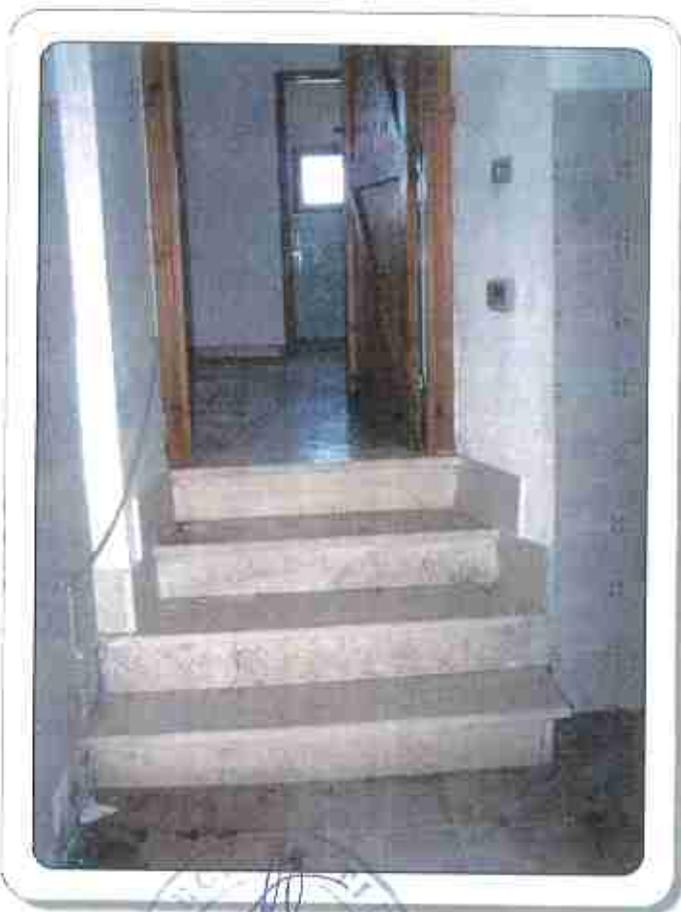
Viste esterne del corpo aggiunto del locale bagno al piano primo



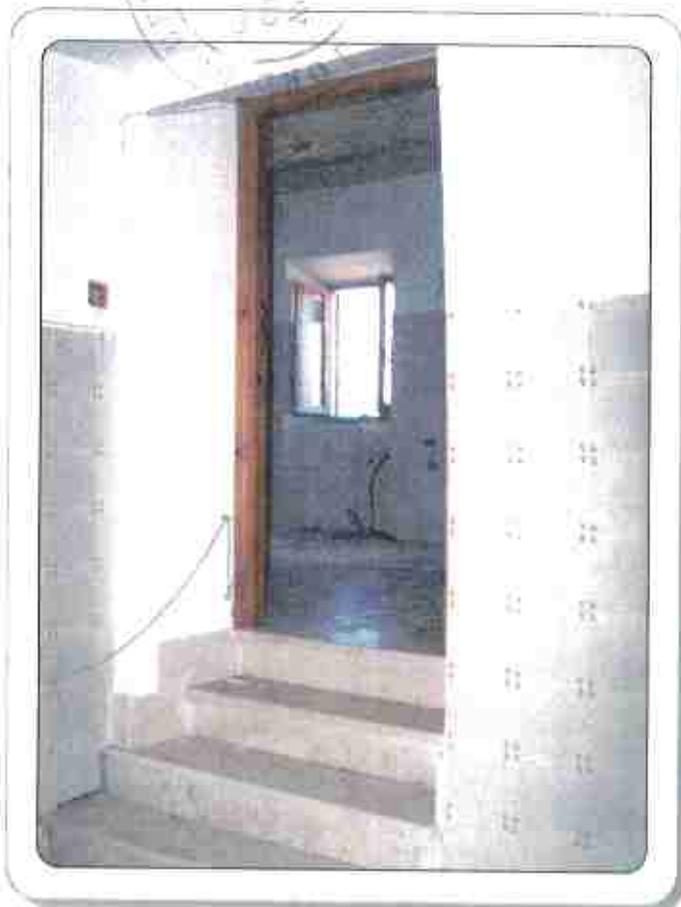


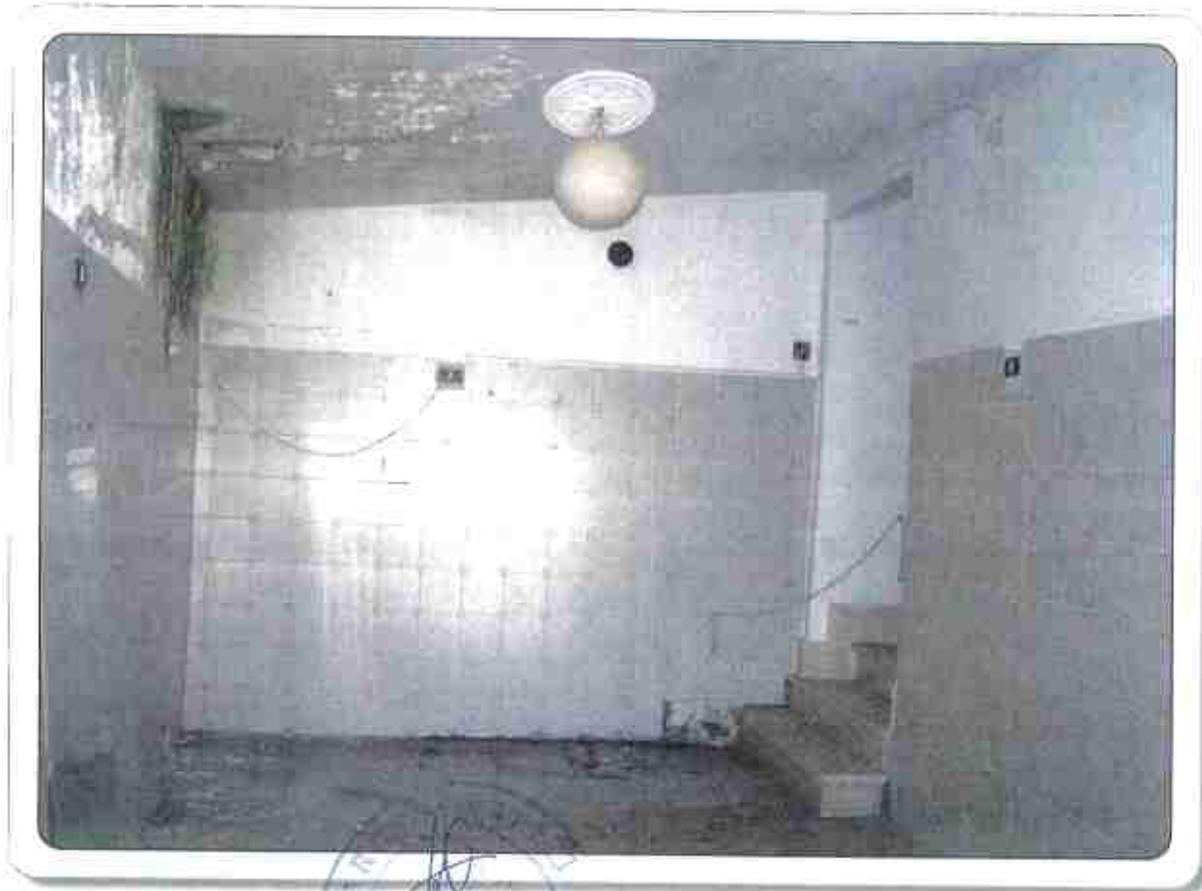
Viste interne della Stanza 1 al piano primo





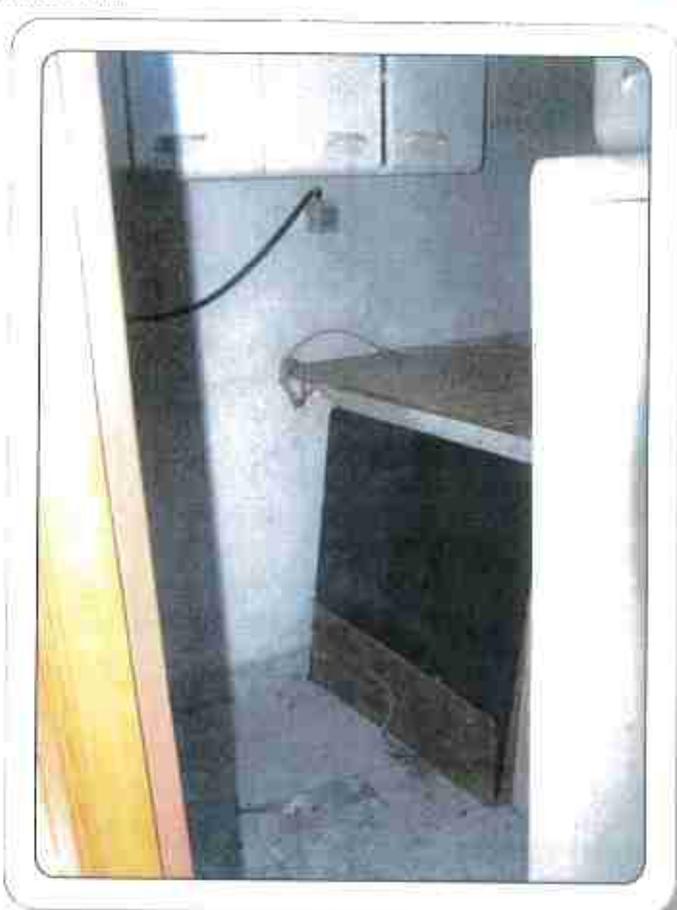
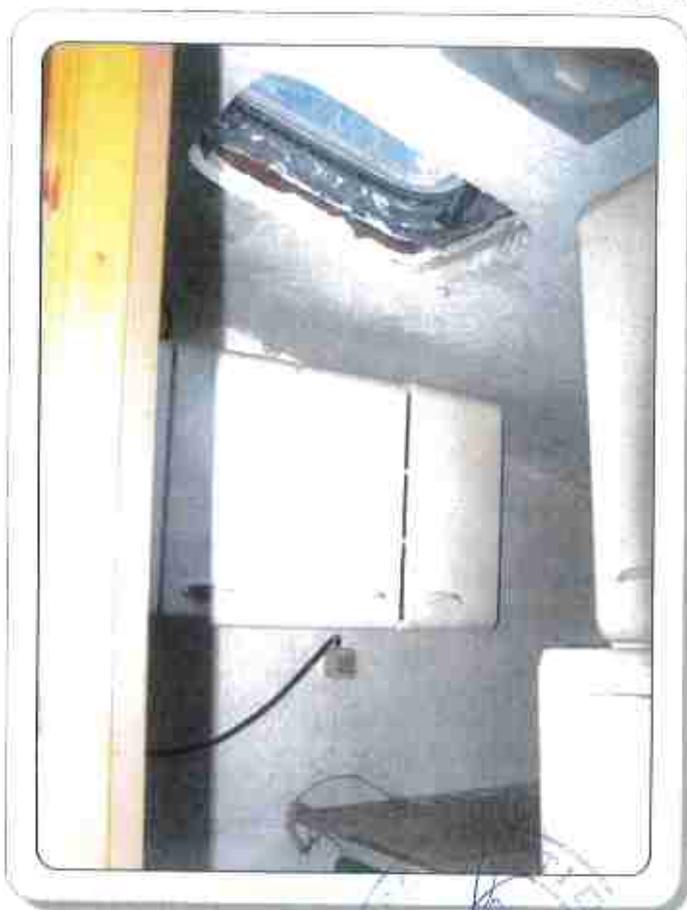
Viste interne dalla cucina verso la Stanza 2 al piano primo.





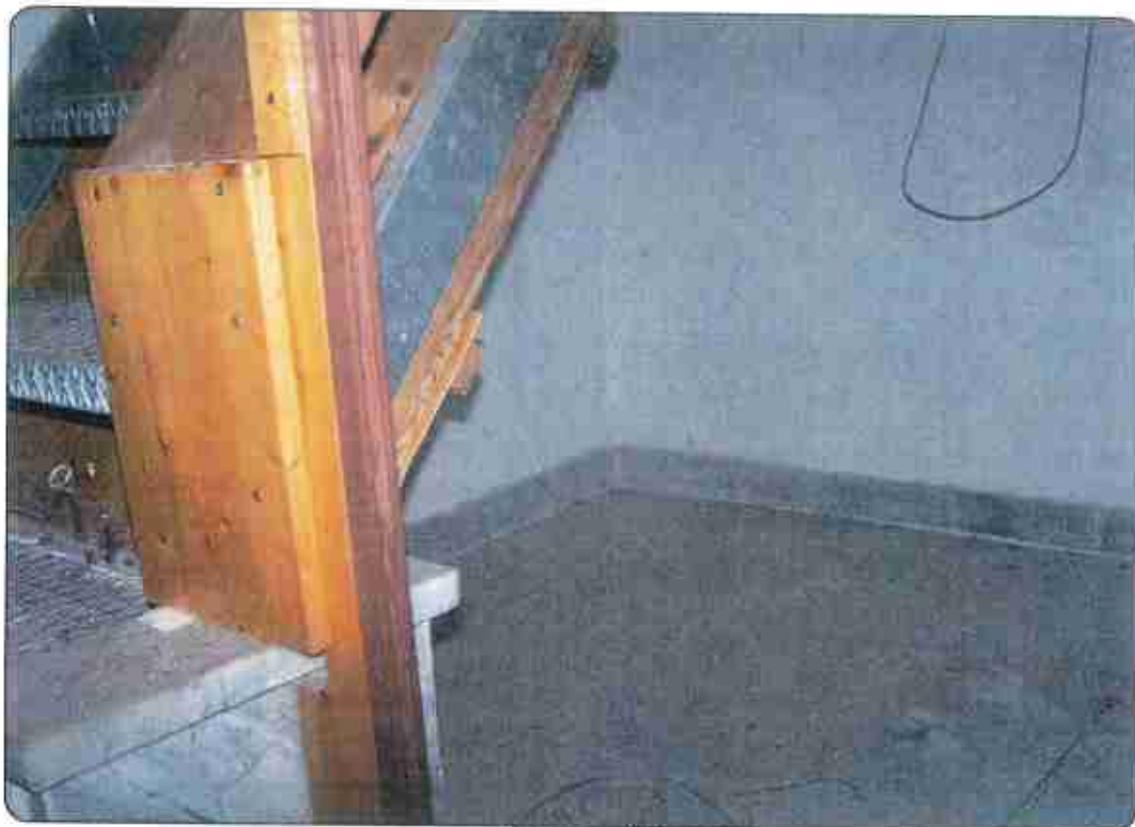
Viste interne della Cucina al piano primo



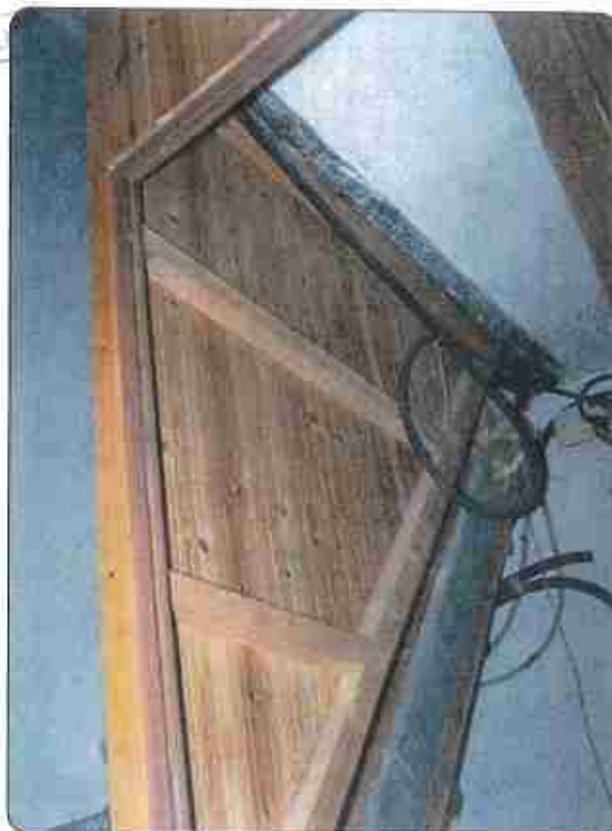


Viste del locale deposito al piano primo



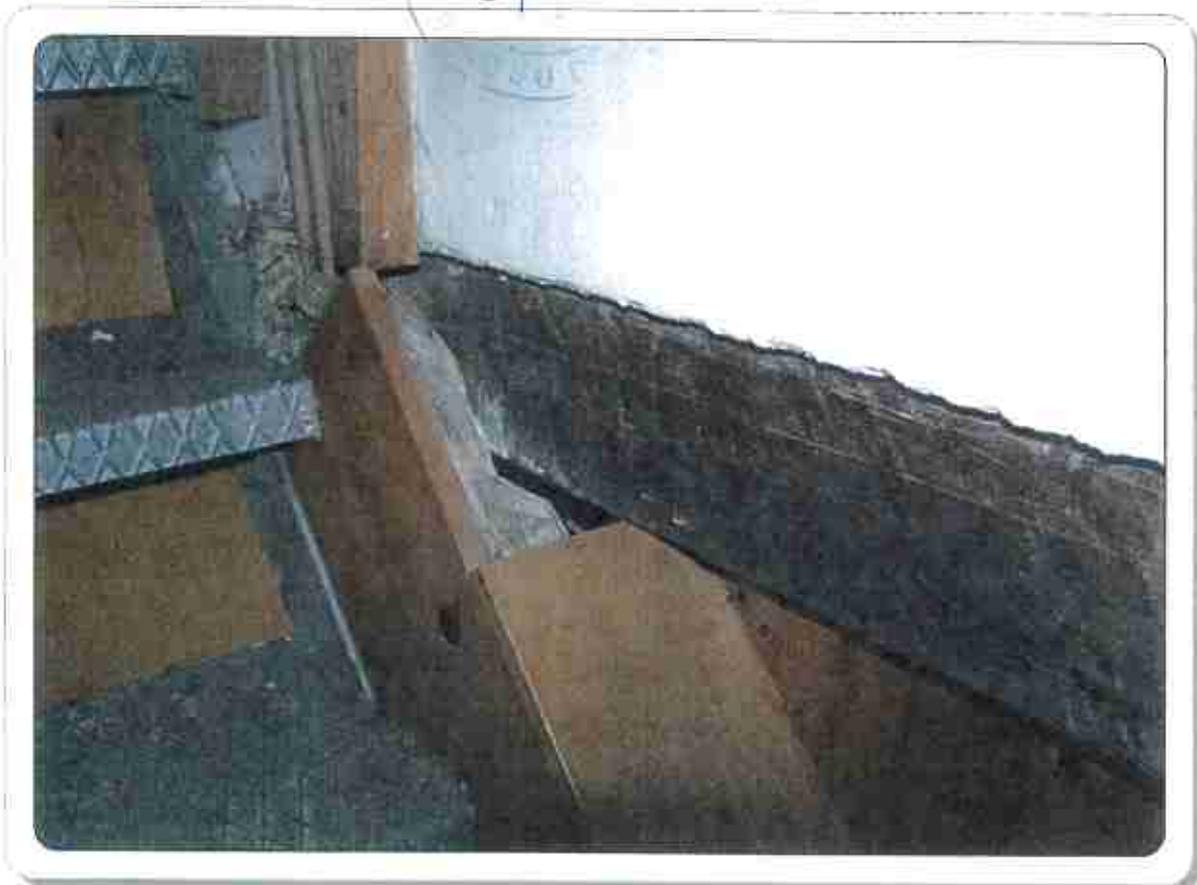


Viste della scala che conduce al piano secondo dal locale deposito al piano primo



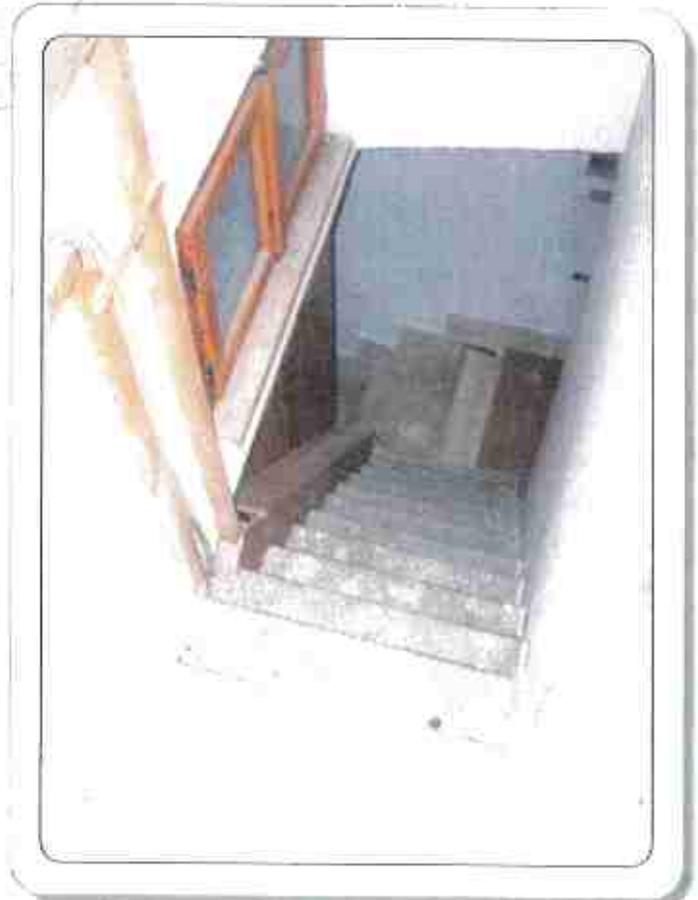
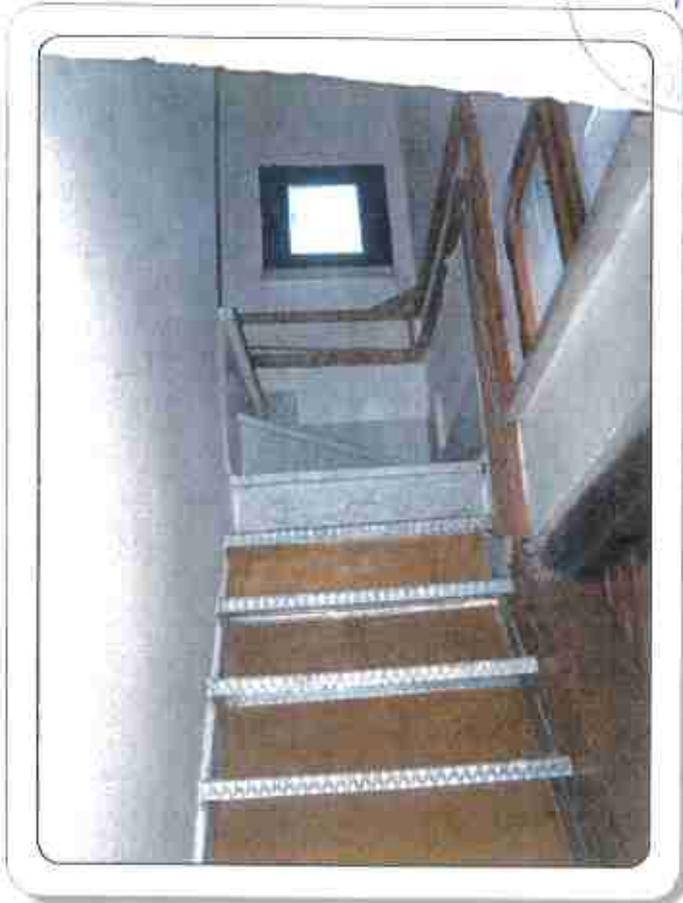


Viste della scala che conduce al piano secondo dal locale deposito al piano primo





Viste della scala che conduce al piano secondo





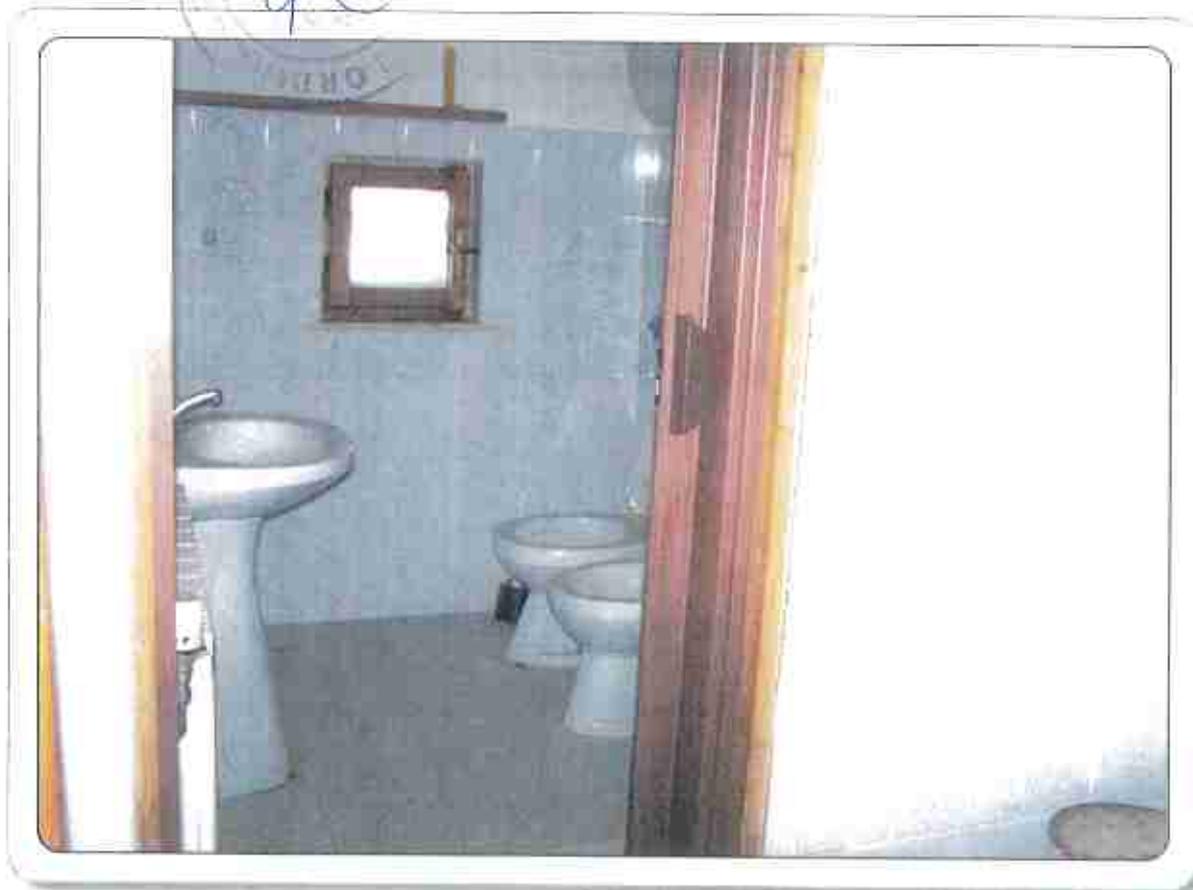
Vista interna del pianerottolo di arrivo al piano secondo



Vista interna del locale deposito al piano secondo



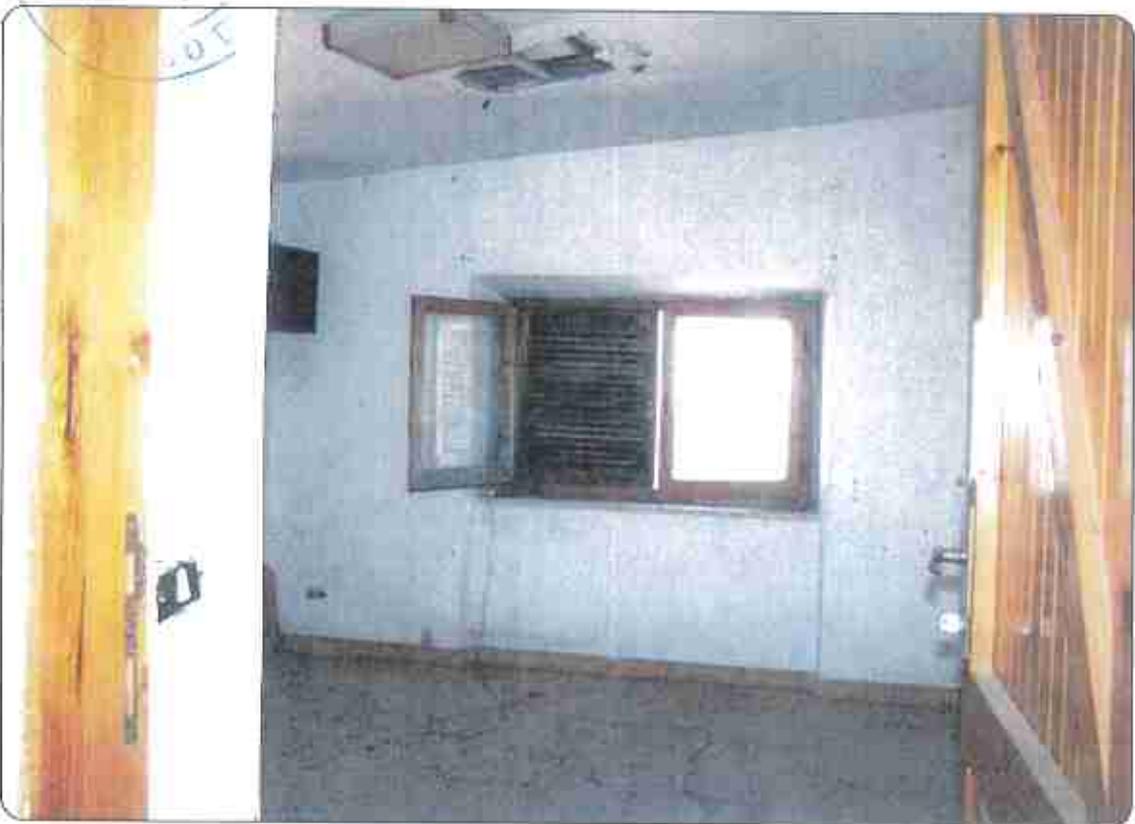
Vista interna del locale deposito al piano secondo



Vista interna del bagno al piano secondo

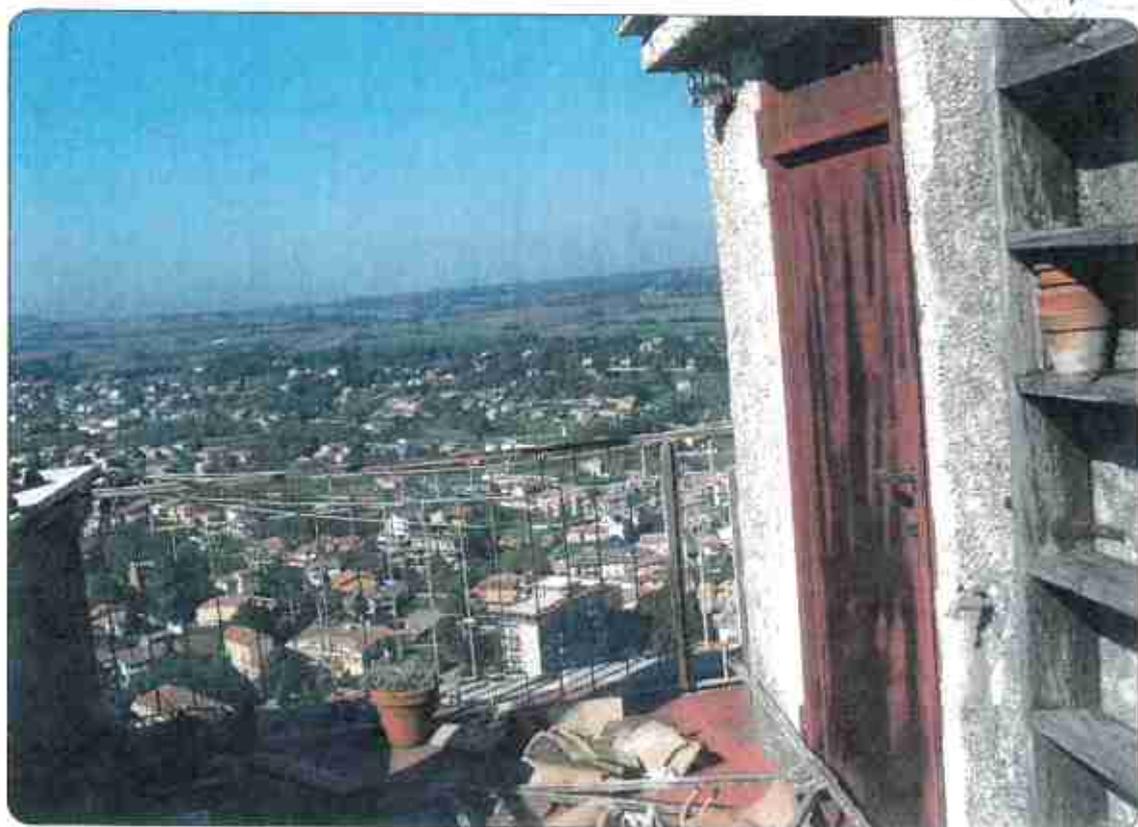


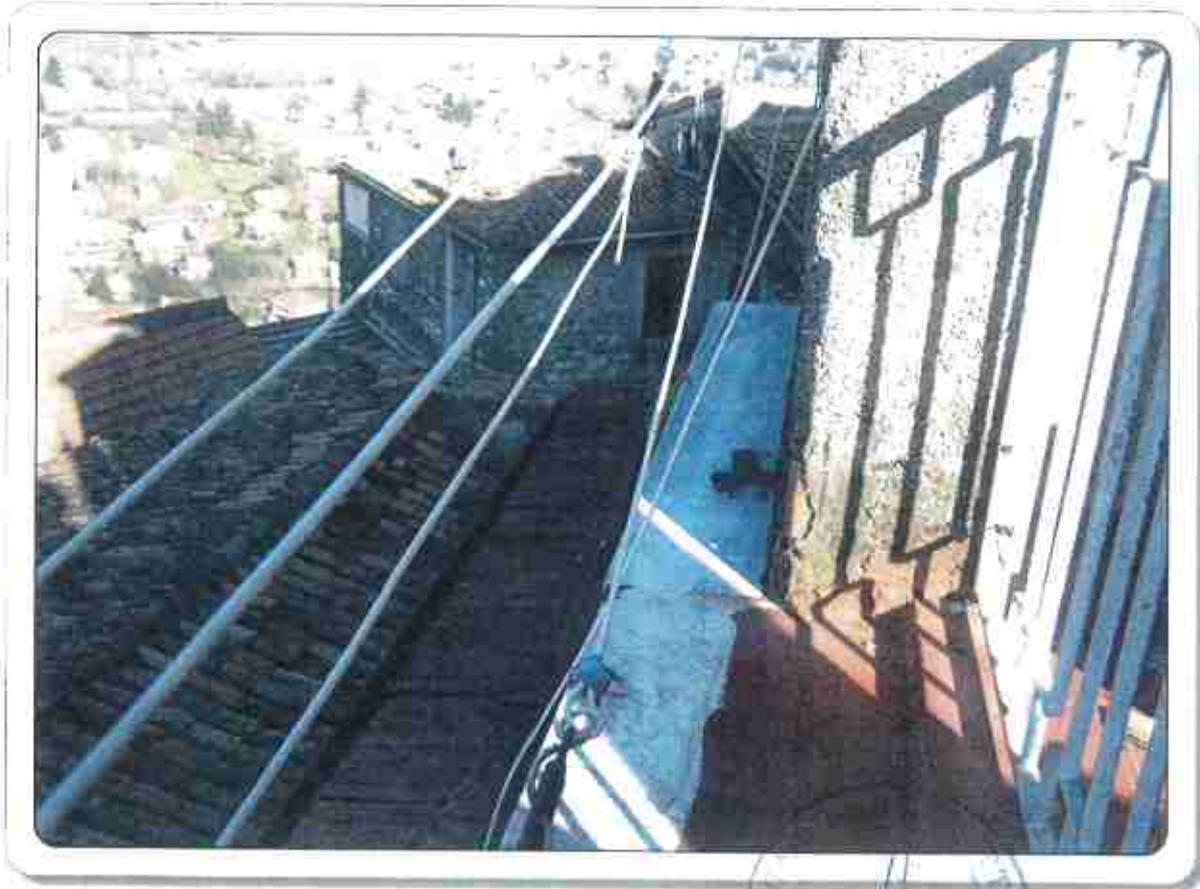
Viste interne della Stanza 3 al piano secondo



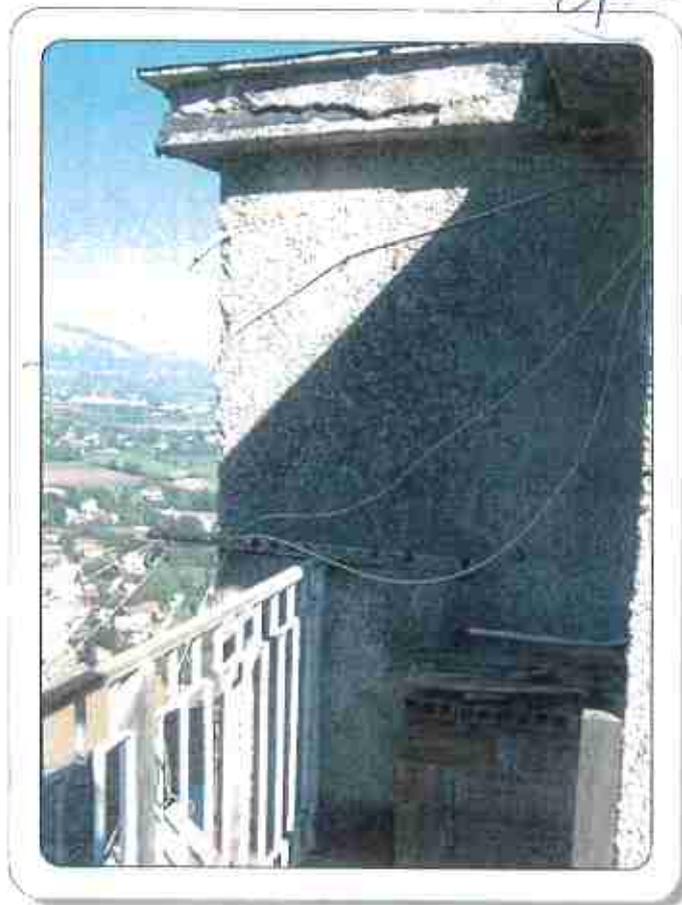


Viste esterne del terrazzo al piano secondo





Viste esterne del terrazzo al piano secondo





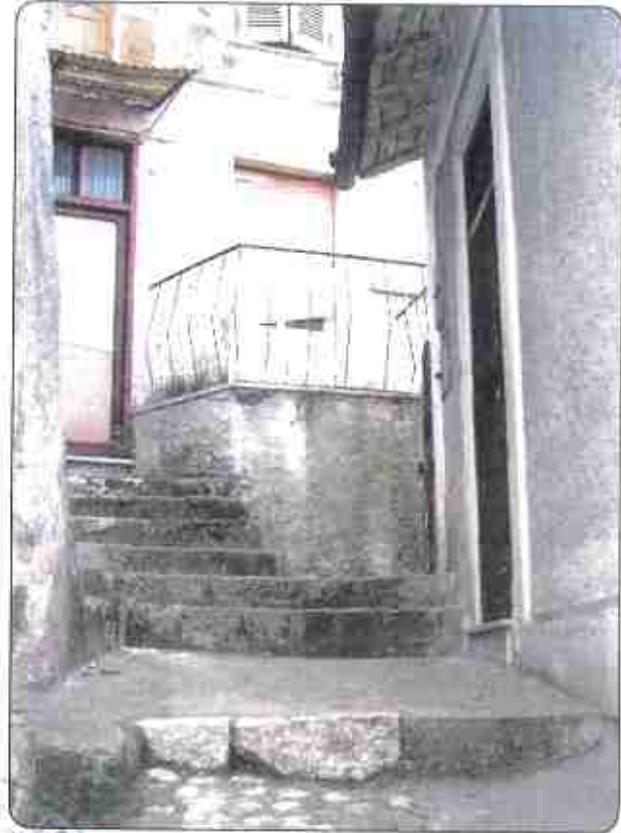
Particolare della ringhiera del terrazzo al piano secondo



Particolare del controsoffitto sfondato del solaio della Stanza 3 al piano secondo



Vista esterna dalla finestra della Stanza 3 al piano secondo  
(sotto è visibile la copertura del locale bagno al primo piano)



Viste esterne dal vicolo del Pavone

