

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. ROMAGGIOLI CIRO, nell'Esecuzioni Immobiliari riunite n° 179/2021 e n° 61/2022 del R.G.E.

promossa da

******Omissis******

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

******Omissis******

LOTTO N. 16

Terreni con soprastanti fabbricati in Artena località Torricciola,
In catasto terreni foglio 54 mappali 43, 54, 57, 58, 168(già 52/parte), i terreni e
mappali 169 (già 52/parte)170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 i fabbricati.
In catasto fabbricati foglio 54 mappali 169 (già 52/parte)170, 171, 172, 173, 174, 175, 176.

Proprietà

******Omissis******

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Precisazioni -	5
Patti	5
Normativa urbanistica	5
Stato delle Coltivazioni	5
Stato dei Fabbricati	5
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima	14
Riepilogo bando d'asta LOTTO 16	16
Schema riassuntivo - LOTTO 16 Esecuzioni Immobiliari RIUNITE N° 179/2021 e N° 61/2022 del R.G.E.	17
Lotto N° 16 - Prezzo base d'asta: € 1.630.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

In data 05/08/2021 il sottoscritto Geom. Romaggioli Ciro con studio in Viale Roma 110 - 00076 - Lariano (RM), email: geom.ciroromaggioli@gmail.com PEC ciro.romaggioli@geopec.it, Tel. 069655991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appezamento Terreno con soprastanti fabbricati sito in Artena (RM), loc.tà La Torre – Torricciola – con accesso dalla S.P. Velletri-Cori 79/A

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno a giacitura variabile, coltivato a parte a Kiwi, parte seminativo e parte a pascolo, con soprastanti fabbricati, tutti diruti o collabenti, tranne un magazzino di più recente autorizzazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Giusta certificazione ex art. 167 redatta dal notaio Taddei Alessandro allegata in atti, nonché in base alla relazione preliminare di verifica redatta dall'Avv. Fortini Elisa depositata in atti, si può asserire che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2, relativamente ai beni di cui innanzi è completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'Esecutato:

******Omissis******

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

******Omissis****** (Piena Proprietà 1/1)

L'azienda è pervenuta al proprietario in virtù di Ordinanza di affrancazione del Pretore di Velletri del 26/02/1979, Trascritta il 23/03/1979 al n. 815 di formalità

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a Nord con Strada Provinciale 79/A, da cui ha accesso, ad Ovest con proprietà fog. 54 p.lle 168, 54, 43, 58, ad Est con proprietà fog. 54 particella 47, salvi se altri.

CONSISTENZA

L'appezzamento di terreno con accesso diretto dalla Strada Provinciale Velletri-Cori n. 79/A, ha una superficie catastale di totali Ha 45.53.45 come da tabella che segue.



DATI CATASTALI

Catasto Terreni									
Fogl.	Part	Sub.	Qualità	Cl	Superficie catasta Pasco Ha. are .ca	Superficie catastale Frut Ha. are .ca	Superficie catastale Ente Urbano Ha. are .ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
54	43	AA	Pascolo	1	9.73.79			€ 100,58	€ 35,20
		AB	Frutteto	2		4.19.86		€ 227,68	€ 75,89
	54		Pascolo	1	8.18.40			€ 84,53	€ 29,59
	57		Pascolo	2	0.00.90			€ 0,07	€ 0,02
	58		Pascolo	2	3.52.50			€ 25,49	€ 9,10
	52	Frazionato	0						
	168	(già 52/p)	Frutteto	2		19.70.90		€ 1.068,78	€ 356,26
	169	(già 52/P)	Ente Urbano				0.05.91		
	170		Ente Urbano				0.01.18		
	171		Ente Urbano				0.03.19		
	172		Ente Urbano				0.00.20		
	173		Ente Urbano				0.01.25		
	174		Ente Urbano				0.04.61		
	175		Ente Urbano				0.00.53		
	176		Ente Urbano				0.00.23		
TOTALI Ha. 45.53.45					21.45.59	23.90.76	0.17.10	1.507,13	506,06

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza Mq	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	169			C/2	3	550		937,37	T	
		170			C/2	3	75		127,82	T	
		171	1		C/2	3	319		463,57	T	
		171	2		F/2		Unità Collabente			T	
		171	3		F/2		Unità Collabente			T	
		172			F/2		Unità Colabente			T	
		173			C/7	U			117,75	T	
		174			C/2	3	74		126,12		
		175			F2		Unità Collabente				
		176			C/2		20		34,09		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Antecedente il 27/02/1979	1) ***** Omissis ***** Diritto del concedente 2/9 fino al 27/02/1979 2) ***** Omissis ***** Diritto del concedente 2/9 fino al 27/02/1979 3) ***** Omissis ***** Livellario fino al 27/02/1979 4) ***** Omissis ***** Diritto del concedente 3/9 fino al 27/02/1979 5) ***** Omissis ***** Diritto del concedente 2/9 fino al 27/02/1979	Catasto terreni Fog. 54 p.lle 52, 54, 43, 57, 58

Dal 27/02/1979 al 05/03/1979	FELICI Antonio nato a VELLETRI (RM) il 15/05/1943 FLCNTN43E15L719Y* (1) Proprieta' 1/1 fino al 05/03/1979	Catasto terreni Fog. 54 p.lle 52, 54, 43, 57, 58 FRAZIONAMENTO del 07/04/2009 - Viene soppressa la particella 52 che origina le p.lle 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176
Dal 05/03/1979 al 07/03/2023	FELICI Antonio nato a VELLETRI (RM) il 15/05/1943 FLCNTN43E15L719Y* (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/10/1989	Catasto terreni Fog. 54 p.lle, 54, 43, 57, 58, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 -
Dal 03/09/2009 al 07/03/2023	FELICI Antonio nato a VELLETRI (RM) il 15/05/1943 FLCNTN43E15L719Y* (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/10/1989	Catasto Urbano Foglio 54 p.lle 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176

L'intestatario catastale attuale corrisponde all'attuale Esecutato *******Omissis******* (vds visure allegate)

PRECISAZIONI -

Come da Verbale allegato, il sottoscritto, già munito della documentazione catastale, accedeva all'immobile il giorno 24-11-2021 e 13.12.2021, ove alla presenza del proprietario e sua delegata Signora Felici Alessandra procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi; si prendeva visione dello stato dei fabbricati con rilievi planimetrici e fotografici degli stessi; l'Esecutato tra l'altro riferiva che la coltivazione del fondo avviene in proprio.

Precedentemente a ciò il sottoscritto aveva richiesto al Comune di Artina il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

PATTI

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo non sono emersi patti e condizioni particolari gravanti sull'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale adottato il 20.10.84 con D.C.C. n. 94 ed approvato con Delibera Giunta Regione Lazio n. 1050 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 del 20.03.1996, :

a) L'intero appezzamento ricade in "Zona E2: agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati" e risulta libero da uso civico.

b) Prescrizioni

In data 06.007.1998 con L.R. n° 24 ai sensi della L. n. 1497/39 è entrato in vigore il P.T.P. ambito n° 8 ed in data 25.07.2007 il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n° 556/2007 e D.G.R. n° 1025/2007 in virtù dei quali sul terreno in oggetto sono previsti:

- Beni paesaggistici: p.lle 12, 13, 55, 56 = TAA = aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie-
- P.lle 10, 11, 42 = parte G058: aree Boscate e parte TTA

Le suddette aree non risultano tra le aree percorse da incendi.

STATO DELLE COLTIVAZIONI -

L'appezzamento di terreno per circa ha 23.90.76 risulta coltivato a Frutteto (Actinidia o Kiwi della qualità Hayward); per circa Ha. 21.45.59 adibito a pascolo; mq. 1710 occupati dai fabbricati di cui appresso

STATO DEI FABBRICATI

1) FABBRICATO MAPPALE 169

Consistenze

Trattasi di un capannone di forma rettangolare delle dimensioni di ml. 40,10 x 14,20 per

- Superficie coperta: mq. 569,42

- Superficie utile interna: mq. 539,86
- coperto a tetto a due falde, ha un'altezza minima di ml. 4,65 E massima di ml. 5,95
- volume totale mc. 3017,92

Strutture

E realizzato con pilastri e capriate di copertura in acciaio, con tamponature perimetrali in blocchetti di tufo, privi di intonaci sia esterni che interni.

Il manto di copertura è realizzato con lastre di Eternit.

La configurazione planimetrica dello stesso, comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente completo di documentazione fotografica.

Rifiniture-

La pavimentazione è realizzata in battuta di cemento; le tre porti di accesso posizionate una frontale e le altre due laterali, sono in ferro del tipo scorrevoli esternamente; l'illuminazione interna è assicurata lungo tutto il perimetro da finestre in ferro e vetri di cui alcune apribili a wasistas.

Stato D'uso

Il magazzino è usato per il ricovero di materiali ed attrezzature agricole come ben visibile nelle foto allegate.

Impianti

Nel magazzino è presente il solo impianto elettrico realizzato a canalina esterna.

Dati Urbanistici

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, è merso quanto segue.

Per tale fabbricato già realizzato abusivamente è stata richiesta al comune di Artena "Autorizzazione a Sanatoria" in data 02/03/1988 ai sensi dell'art. 13 della Legge 4785- (vds copia allegata) corredata tra l'altro di progetto rilievo presentato il 02/03/1998 (vds Copia Allegata)

Detto progetto ha ottenuto il Parere Favorevole dalla Commissione Edilizia il 29/03/1998, ma causa gli ulteriori adempimenti richiesti dal Comune non ottemperati dall'Esecutato la pratica edilizia non ha avuto seguito. -

Sanabilità

Necessita quindi la riattivazione della pratica di Sanatoria Edilizia di cui innanzi.

2) FABBRICATO MAPPALE 170

Consistenze

Trattasi di un capannone di forma rettangolare delle dimensioni di ml. 10,45 x 7,50, per

- Superficie coperta: mq. 78,37 -
- Suddiviso in due magazzini con accessi indipendenti dall'esterno per una superficie totale interna di mq. 68,95
- coperto a tetto a due falde, ha un'altezza minima di ml. 3,10 e massima di ml. 4,50
- volume totale mc. 352,69

Antistante lo stesso sul lato di dimensioni maggiori è realizzata una tettoia delle dimensioni di ml. 10,45 x 3,50 e così per una superficie coperta di mq. 36,57

La configurazione planimetrica dello stesso, comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente completo di documentazione fotografica

Strutture

IL fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchetti di tufo posti a coltello con copertura a tetto con orditura in legno a vista e manto di *copertura in lastre di Eternit.*

La tettoia antistante è sorretta su un lato dal muro del fabbricato mentre antistante la copertura della posta in prosecuzione di una falda del tetto del magazzino ed ugualmente realizzata -in legno e lastre di eternit - poggia su travi di legno infissi a terra.

Tutto il fabbricato è in precario stato di stabilità

Rifiniture-

Esternamente il fabbricato è privo di intonaci; internamente gli intonaci sono ammalorati ed in parte mancanti; la pavimentazione interna in battuta di cemento dissestata; le porte di accesso ai due magazzini sono in lamiera zincata del tipo avvolgibile

Stato D'uso

Il fabbricato al momento è utilizzato per l'accantonamento di materiali di risulta vari, come da foto allegate alla presente

Impianti

Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto.

Dati Urbanistici

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non è risultata alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione dello stesso che pertanto è da ritenersi abusivo.

Sanabilità o Meno del fabbricato

Considerando lo stato di precaria stabilità e di abbandono in cui versa lo stesso, risulta antieconomico procedere alla richiesta di "sanatoria" dello stesso. -

Eventualmente può procedersi alla sua demolizione e richiedere al Comune, quant'unque si manifesti la sua necessità per la conduzione del fondo, una Nuova Autorizzazione.

Considerando i materiali ed il tipo di struttura, l'edificazione dello stesso può farsi risalire in tempi "ab immemori" e comunque prima dell'anno 1967 e quindi commerciabile come dettato dalla Legge 47/85 (Sanatoria).

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" o "Demolizione e Ricostruzione" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

3) FABBRICATO MAPPALE 171 - Sub 1- Sub 2 e Sub 3

Consistenze

Trattasi di un fabbricato composto di piano terra (sub1) e piano primo (sub 2 e sub 3)

La configurazione planimetrica dello stesso, comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente completo di documentazione fotografica.

a) Unità immobiliare 170 sub1

Il manufatto si configura in due corpi adiacenti, al solo piano terra composto da

- un corpo con un solo vano magazzino della superficie coperta di mq. 202,45 (9,90 x 20,45) ed una superficie interna di mq. 181,45; ha copertura a tetto a due falde con altezza minima di ml. 3,40 e massima di l. 4,80; sviluppa un volume di mc. 830,06
- un corpo composto da un androne d'ingresso, tre vani deposito ed un vano scala per accesso al piano primo soprastante per una superficie coperta di mq. 118,75 (ml. 10,65 x 11,15) con altezza interna di ml. 3,10 ed un volume di Mc. 368, 12
-

b) Unità Immobiliari 170 sub 2 e sub 3

Trattasi di due unità collabenti attualmente inaccessibili, poste al piano primo soprastante il corpo locali deposito di cui innanzi per una superficie coperta di mq, 118,75 (10,65x11,15) con altezza interna di ml. **3,00 circa**

Strutture

IL fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura alla romana con copertura a tetto con orditure in legno e manto di copertura in laterizi il tutto in precario stato di conservazione e stabilità.

Rifiniture-

Esternamente il fabbricato presenta intonaci ammalorati e parzialmente mancanti; internamente gli intonaci sono ammalorati ed in parte mancanti; la pavimentazione interne al piano terra già realizzate in battute di

cemento ora dissestata; il piano primo è inaccessibile; le porte di accesso al piano terra sono in legno, tranne una al magazzino che ha l'accesso protetto da serranda in lamiera zincata del tipo avvolgibile
Il magazzino a piano terra ha finestre con grate in ferro e vetri intelaiati in profilati di ferro; gli altri vani hanno accessi con portoncini in legno mentre alle finestre mancano gli infissi a vetri interni e le persiane esterne sono in legno in parte mancanti o ammalorate.

Stato D'uso

Il magazzino è utilizzato come deposito di attrezzature agricole ed accantonamento di materiali di risulta vari; gli altri vani deposito sono un ricettacolo di materiali di risulta vari.

Impianti

Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto di acqua, luce e servizi.

Dati Urbanistici

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non è risultata alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione dello stesso che pertanto è da ritenersi abusivo.

Sanabilità o Meno del fabbricato

Considerando i materiali ed il tipo di struttura, l'edificazione dello stesso può farsi risalire in tempi "ab immemori" e comunque prima dell'anno 1967 e quindi commerciabile come dettato dalla Legge 47/85 (Sanatoria)

Considerando la precaria stabilità e lo stato di abbandono in cui versa lo stesso, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R.380 2001 e s.m.i., dello stesso, ovvero procedere alla demolizione ed eventuale nuova ricostruzione dell'Immobile.

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" o "Demolizione e Ricostruzione" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia

4) FABBRICATO MAPPALE 172

Consistenze

Trattasi di un piccolo manufatto della superficie coperta di mq. 15,43 con tettoia antistante di mq. 4,07 attualmente inaccessibile date le precarie condizioni di stabilità

La configurazione planimetrica dello stesso, comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente completo di documentazione fotografica.

Strutture

IL fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura con copertura a tetto con orditura in legno a vista e manto di *copertura il laterizi*.

Tutto il fabbricato è in precario stato di stabilità

Rifiniture-

Il fabbricato è in stato di abbandono e tutte le pregresse rifiniture risultano ammalorate o mancanti.

Stato D'uso

Il fabbricato al momento è inutilizzabile

Impianti

Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto.

Dati Urbanistici

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non è risultata alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione dello stesso che pertanto è da ritenersi abusivo

Sanabilità o Meno del fabbricato

Considerando i materiali ed il tipo di struttura, l'edificazione dello stesso può farsi risalire in tempi "ab immemori" e comunque prima dell'anno 1967 e quindi commerciabile come dettato dalla Legge 47/85 (Sanatoria)

Considerando la precaria stabilità e lo stato di abbandono in cui versa lo stesso, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R.380 2001 e s.m.i., dello stesso, ovvero procedere alla demolizione ed eventuale nuova ricostruzione dell'Immobile.

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" o "Demolizione e Ricostruzione" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

5) FABBRICATO MAPPALE 173

Consistenze

Trattasi di un tettoia di forma rettangolare delle dimensioni di ml. 14,95 x 8,05, per

- Superficie coperta: mq. 120,35 -
- coperto a tetto a due falde, ha un'altezza minima di ml. 5,30 e massima di ml. 6,70
- volume totale mc. 457,32

La configurazione planimetrica dello stesso, comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente completo di documentazione fotografica.

Strutture

E realizzata con pilastri in cemento e copertura con orditura in legno e manto di copertura in lastre di eternit. - Risulta in precario stato di stabilità; parte del tetto risulta mancante il resto pericolante.

Stato D'uso

Il fabbricato al momento è "utilizzato" per l'accantonamento di materiali di risulta vari, come da foto allegate alla presente

Impianti

Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto.

Dati Urbanistici

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non è risultata alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione dello stesso che pertanto è da ritenersi abusivo

Sanabilità o Meno del fabbricato

Considerando i materiali ed il tipo di struttura, l'edificazione dello stesso può farsi risalire in tempi "ab immemori" e comunque prima dell'anno 1967 e quindi commerciabile come dettato dalla Legge 47/85 (Sanatoria)

Comunque Considerando la precaria stabilità e lo stato di abbandono in cui versa lo stesso, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R.380 2001 e s.m.i., dello stesso, ovvero procedere alla demolizione ed eventuale nuova ricostruzione dell'Immobile.

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" o "Demolizione e Ricostruzione" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

6) FABBRICATO MAPPALE 174

Consistenze

Trattasi di un serbatoio interrato in cemento adibito a riserva idrica di acqua per irrigazione delle dimensioni di circa ml. 14,65 x 29,65 e quindi per una superficie di mq. 434,37; non è stato possibile verificarne la profondità in quanto lo stesso al momento risultava inaccessibile essendo in stato di abbandono, ripieno di materiali di risulta vari e vegetazione spontanea.

Adiacente al predetto serbatoio, a livello di piano terra vi è un manufatto uso magazzino e centrale elettrica di forma rettangolare delle dimensioni di ml. 6,35x4,85 per

- Superficie coperta: mq. 30,80-
- coperto a tetto a due falde, ha un'altezza minima di ml. 2,15 e massima di ml. 2,85
- volume totale mc. 77,00

La configurazione planimetrica dello stesso, comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente completo di documentazione fotografica.

Strutture

La riserva idrica interrata è realizzata in cemento armato, mentre il manufatto fuori terra è realizzato in muratura di blocchetti di tufo con solaio copertura a tetto in cemento armato

Rifiniture

Il manufatto ha intonaci interni ed esterni alquanto ammalorati; porta di accesso in ferro, finestra a vetri intelaiata in struttura di ferro; pavimento in battuta di cemento; *tutte le rifiniture mostrano il degrado dovuto alla scarsa manutenzione.*

Stato D'uso

All'interno del manufatto fuori terra, è inserito il quadro elettrico con i comandi dell'impianto d'irrigazione, che al momento del sopralluogo era fuori uso.

Impianti

Il fabbricato è dotato di solo impianto elettrico in funzione della sua destinazione d'uso; visivamente al momento sembra inutilizzabile.

Dati Urbanistici

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non è risultata alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione dello stesso che pertanto è da ritenersi abusivo

Sanabilità o Meno del fabbricato

Considerando i materiali ed il tipo di struttura, l'edificazione dello stesso può farsi risalire in tempi "ab immemori" e comunque prima dell'anno 1967 e quindi commerciabile come dettato dalla Legge 47/85 (Sanatoria)

Comunque la precaria stabilità e lo stato di abbandono in cui versa lo stesso, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R.380 2001 e s.m.i., dello stesso, ovvero procedere alla sua demolizione ed eventuale nuova ricostruzione

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" o "Demolizione e Ricostruzione" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

7) FABBRICATO MAPPALE 175

Consistenze

Trattasi di un piccolo manufatto della superficie coperta di circa mq. 52,92 (circa 4,20 x 12,60) completamente diruto ed inaccessibile ricoperto da vegetazione spontanea. Al N.C.E.U. detta unità è censita come "unità collabente" e quindi priva di planimetria catastale. La consistenza è stata desunta da "estratto di mappa".

8) FABBRICATO MAPPALE 176

Consistenze

Trattasi di un piccolo manufatto delle dimensioni di ml. 5,20 x 4,55 e così per:

- superficie coperta di mq. 23,66
- superficie interna di mq 18,1
- l'altezza interna è di ml. 2,85
- Il volume di mc 67,43

La configurazione planimetrica dello stesso, comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente, completo di documentazione fotografica.

Strutture

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura con copertura a terrazzo in cemento armato.

Rifiniture-

Intonaci interni ed esterni ammalorati; pavimento interno in battuta di cemento; la porta di accesso e le finestre sono protette da grate in ferro

Stato D'uso

Il manufatto è utilizzato come magazzino e per il riparo del quadro elettrico e dei comandi dall'adiacente pozzo trivellato per l'irrigazione dei terreni

Impianti

Il fabbricato è dotato di solo impianto elettrico in funzione della sua destinazione d'uso.

Dati Urbanistici

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non è risultata alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione dello stesso che pertanto è da ritenersi abusivo

Sanabilità o Meno del fabbricato

Considerando i materiali ed il tipo di struttura, l'edificazione dello stesso può farsi risalire in tempi "ab immemori" e comunque prima dell'anno 1967 e quindi commerciabile come dettato dalla Legge 47/85 (Sanatoria)

Comunque la precaria stabilità e lo stato di abbandono in cui versa lo stesso, l'Eventuale Acquirente, può procedere alla richiesta di "Sanatoria" ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R.380 2001 e s.m.i., ovvero procedere alla demolizione ed eventuale nuove ricostruzione dell'Immobile.

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatorie" o "Demolizione e Ricostruzione" prima di attivare le anzidette procedure prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni sul terreno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nonché da quanto riportato nel certificato notarile, non risulta vi siano servitù, censi, livelli, usi civici gravanti sull'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Trascrizione del 23.03.1979 al n. reg. part. 815 per ordinanza di affrancazione del Pretore di Velletri del 27.02.1979,

A favore

*******Omissis*******

per la piena proprietà,

Contro

- *******Omissis******* ,

- *******Omissis*******

- *******Omissis*******

- *******Omissis*******

- *******Omissis*******

Immobile

del fondo in Artena, ettari 45.02.55 distinto al Foglio 54 - p.lle 54, 43, 57, 58, 52 (soppresso, oggi 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da certificato notarile (Notaio Taddei Alessandro) datato 05-07-2021, depositato in atti, risultano le seguenti formalità

Iscrizioni

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 13.03.2019 rep. n. 807, iscritta il 28.10.2019 al n. reg. part. 858 e n. reg. gen. 5054, capitale di Euro 16.193,79 e iscrizione totale di Euro 25.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola al catasto terreni fog. 54 p.lle 43, 54, 57, 58, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176

2) Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 19.05.2015, rep. n. 484, iscritta il 07.10.2015 al n. reg. part. 636 e n. reg. gen. 4278, capitale di euro 12.161,77 e iscrizione di euro 20.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola al catasto terreni fog. 54 p.lle 43, 54, 57, 58, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176

3) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 18.12.2007, rep. n. 1512, iscritta il 11.04.2008 al n. reg. part. 459 e n. reg. gen. 2043, capitale di Euro 180.000,00, iscrizione di Euro 250.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola al catasto terreni fog. 54 p.lle 43, 54, 57, 58, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176- (*alcuni beni descritti sono stati liberati con annotamento di restrizione n. 121 del 30.03.2015*).

4) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 07.09.2007, rep. n. 2424, iscritta il 26.09.2007 al n. reg. part. 1909 e n. reg. gen. 6155, capitale di euro 290.000,00, iscrizione di euro 340.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola, al catasto terreni fog. 54 p.lla, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176- (*alcuni beni sono stati liberati con annotamento di restrizione n. 120 del 30.03.2015*).

Trascrizioni

1) Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******

Gravante

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola, al catasto terreni fog. 54 p.lla, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176-

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale adottato il 20.10.84 con D.C.C. n. 94 ed approvato con Delibera Giunta Regione Lazio n. 1050 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 del 20.03.1996, :

a) L'intero appezzamento ricade in "Zona E2: agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati" e risulta libero da uso civico.

b) Prescrizioni

In data 06.007.1998 con L.R. n° 24 ai sensi della L. n. 1497/39 è entrato in vigore il P.T.P. ambito n° 8 ed in data 25.07.2007 il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n° 556/2007 e D.G.R. n° 1025/2007 in virtù dei quali sul terreno in oggetto sono previsti:

- Beni paesaggistici: p.lle 12, 13, 55, 56 = TAA = aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie-
- P.lle 10, 11, 42 = parte G058: aree Boscate e parte TTA

Le suddette aree non risultano tra le aree percorse da incendi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le relative indicazioni sono state riportate nella trattazione specifica di ciascun fabbricato innanzi elencato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Visto il tipo di immobile non esistono oneri condominiali

STIMA /LOTTO 16



CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione del compendio immobiliare in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato coltura, la giacitura ecc; nel caso "discrete".
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, relativamente ad immobili ubicati in zone simili, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Le indagini di mercato, di cui innanzi, svolte anche sulla scorta di esperienze personali, in qualità di Consulente d'Ufficio in procedimenti espropriativi, nonché da informazioni assunte relativamente a concrete trattative, ed atti pubblici ha consentito al sottoscritto di identificare i seguenti valori unitari:

- ai terreni coltivati a frutteto (nel Caso Kiwi) comprese tare: €. 4,00 €/mq di superficie
- ai terreni adibiti a pascolo €. 2,00/mq. di superficie
- Ai fabbricati un valore a metro quadrato a secondo del loro stato di manutenzione ed utilità.

FABBRICATI

Fabbricati:	Superfici Lorda mq	Stato di conservazione	€/mq	Valore Totale
Fog. 54 Mappale 169	569,42	Magazzino Abusivo con sanatoria in corso	400,00	€. 227.768,00
Fog. 54 Mappale 170	78,37	Magazzino in precario stato di stabilità ed abbandonato (abusivo)	0,00	€. 0,00
Fog. 54 mappale 171 sub 1	321,20	Magazzino a PT in pessimo stato di conservazione	50,00	€. 16.060,00
Fog. 54 mappale 171 sub 2	78,65	Piano Primo Inaccessibile - Unità collabente	0,00	€. 0,00
Fog. 54 mappale 171 sub 3	40,10	Piano Primo Inaccessibile - Unità Collabente	0,00	€. 0,00
Fog. 54 mappale 172	15,43	Inutilizzabile per precario stato di stabilità- Unità collabente	2,00	€. 30,86
Fog. 54 mappale 173	120,35	Tettoia in precario stato di stabilità - manca parte della copertura- Inutilizzabile	2,00	€. 240,70
Fog. 54 mappale 174 (Casotto)	30,80	Inutilizzabile	2,00	€. 61,00
Fog. 54 mappale 174 (vascone)	434,37	Inutilizzabile	2,00	€. 868,74
Fog. 54 mappale 175	52,92	Rudere - Unità collabente	2,00	€. 105,84
Fog. 54 mappale 176	23,66	Vano comandi Impianto irrigazione	30,00	€. 709,80
TOTALI VALORE FABBRICATI				€. 245.844,94

Ai fabbricati inutilizzabili (peraltro abusivi come riportato nel contesto della relazione, è stato attribuito alla loro superficie coperta lo stesso valore del terreno circostante (nel caso pascolo)

TERRENI

A) Superficie coltivata a Kiwi	Mq. 239.076 x €. 4,00	= €. 956.304,00
B) Superfici adibite a pascolo	Mq. 214.559 x €. 2,00	= €. 429.118,00
Totale Valore Terreni		€. 1.385.422,00

Ricapitolando il valore totale dell'azienda ammonta ad

- Valore Fabbricati €. 245.844,94
- Valore Terreni €. 1.385.422,00

Totale valore €. 1.631.266,94 che arrotondati ad Euro 1.630.000,00 rappresentano il valore a base d'asta della stessa.

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 26/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Romaggioli Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale di Sopralluogo
- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Visura Catastale attuale
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5) Grafico Esplicativo e Foto Azienda in Artena
 - 5a) Grafico Esplicativo e foto Fabb. Artena p.lla 169
 - 5b) Grafico Esplicativo e foto Fabb. Artena p.lla 171
 - 5c) Grafico Esplicativo e foto Fabb. Artena part. 172
 - 5d) Grafico Esplicativo e foto Fabb. Artena part. 173
 - 5e) Grafico Esplicativo e foto Fabb. Artena p.lla 174
 - 5 f) Grafico Esplicativo e foto Fabb. Artena part. 176
 - 5g) Grafico Esplicativo e foto Fabb. Artena part. 170
- 6) Nota di trascrizione per acquisto a favore Sig. Felici Antonio
- 7) Richiesta di Sanatoria edilizia fabbricato mappale 169
- 8) Progetto rilievo allegato alla richiesta di Sanatoria edilizia
- 9) Elaborato planimetrico F. 54 part. 171
- 10) Planimetrie catastali n. 5
- 11) Copia Relazione versione Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO 16

Appezamento di terreno con soprastanti fabbricati abusivi sito in Artena (RM), località La Torre - Torricciola – con accesso dalla S.P. 79/A Velletri – Cori, distinto al catasto terreni al foglio 54 con i mappali 43, 54, 57, 58, il terreno, 168, (già 52/P) 169, (già 52/P) 170, (già 52/P) 171, (già 52/P) 172, (già 52/P) 173, (già 52/P) 174, 1(già 52/P)175, (già 52/P) 176 (già 52/P) i fabbricati, di totali catastali totali tra superficie coperta e scoperta di Ha. 45.53.45 con i redditi dominicale €. 1.507,13 ed Agrario di €. 506,16 coltivato in parte a Kiwi, (ha 21.45.59 circa) e parte a pascolo (ha. 23.90.76).

L'appezzamento di terreno confina a Nord con Strada Provinciale 79/A, da cui ha accesso, ad Ovest con proprietà fog. 54 p.lle 168, 54, 43, 58, ad Est con proprietà fog. 54 particella 47, salvi se altri.

L'intero appezzamento ricade in "Zona E2: agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati" e risulta libero da uso civico.

Il solo fabbricato mappale 169 risulta utilizzabile e per lo stesso è in corso richiesta di Sanatoria Edilizia; tutti i restanti tranne il mappale 176 (casotto di ubicazione impianti elettrici per impianto di irrigazione) tutti gli altri sono praticamente inutilizzabili per precarie condizioni di conservazione e stabilità.

Valore totale del compendio immobiliare €. 1.630.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO 16

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE N° 179/2021 E N° 61/2022 DEL R.G.E.

- PREZZO BASE D'ASTA: € 1.630.000,00

Appezamento di Terreno			
Ubicazione:	Artena, Località Torricciola con accesso da Strada Provinciale 78/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno con fabbricati al catasto fog. 54 mappali 43, 54, 57, 58, 168, (i terreni) 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 (i fabbricati)	Superficie Totale tra coperta e scoperta	Ha. 45.53.45
Stato conservativo:	Terreno coltivato in parte a Kiwi, parte a pascolo con fabbricati in gran parte fatiscenti		
Descrizione:	Appezamento di terreno con soprastanti <u>fabbricati abusivi</u> sito in Artena (RM), località La Torre - Torricciola - con accesso dalla S.P. 79/A Velletri - Cori, distinto al catasto terreni al foglio 54 con i mappali 43, 54, 57, 58, il terreno, 168, (già 52/P) 169, (già 52/P) 170, (già 52/P) 171, (già 52/P) 172, (già 52/P) 173, (già 52/P) 174, 1(già 52/P)175, (già 52/P) 176 (già 52/P) i fabbricati, di totali catastali totali tra superfice coperta e scoperta di Ha. 45.53.45 con i redditi dominicale €. 1.507,13 ed Agrario di €. 506,16 coltivato in parte a Kiwi, (ha 21.45.59 circa) e parte a pascolo (ha. 23.90.76). L'appezamento di terreno confina a Nord con Strada Provinciale 79/A, da cui ha accesso, ad Ovest con proprietà fog. 54 p.lle 168, 54, 43, 58, ad Est con proprietà fog. 54 particella 47, salvi se altri. L'intero appezzamento ricade in "Zona E2: agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati" e risulta libero da uso civico. Il solo fabbricato mappale 169 risulta utilizzabile e per lo stesso è in corso richiesta di Sanatoria Edilizia; tutti i restanti tranne il mappale 176 (casotto di ubicazione impianti elettrici per impianto di irrigazione) tutti gli altri sono praticamente inutilizzabili per precarie condizioni di conservazione e stabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Come da certificato notarile (Notaio Taddei Alessandro) datato 05-07-2021, depositato in atti, risultano le seguenti formalità

Iscrizioni

1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 13.03.2019 rep. n. 807, iscritta il 28.10.2019 al n. reg. part. 858 e n. reg. gen. 5054, capitale di Euro 16.193,79 e iscrizione totale di Euro 25.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola al catasto terreni fog. 54 p.lle 43, 54, 57, 58, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176

2) Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 19.05.2015, rep. n. 484, iscritta il 07.10.2015 al n. reg. part. 636 e n. reg. gen. 4278, capitale di euro 12.161,77 e iscrizione di euro 20.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola al catasto terreni fog. 54 p.lle 43, 54, 57, 58, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176

3) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 18.12.2007, rep. n. 1512, iscritta il 11.04.2008 al n. reg. part. 459 e n. reg. gen. 2043, capitale di Euro 180.000,00, iscrizione di Euro 250.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola al catasto terreni fog. 54 p.lle 43, 54, 57, 58, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176

urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176- *(alcuni beni descritti sono stati liberati con annotamento di restrizione n. 121 del 30.03.2015).*

4) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 07.09.2007, rep. n. 2424, iscritta il 26.09.2007 al n. reg. part. 1909 e n. reg. gen. 6155, capitale di euro 290.000,00, iscrizione di euro 340.000,00,

a favore

******Omissis******

contro

******Omissis******

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola, al catasto terreni fog. 54 p.la, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176- *(alcuni beni sono stati liberati con annotamento di restrizione n. 120 del 30.03.2015).*

Trascrizioni

1) Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******

Gravante

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno e fabbricati in Artena località Torricciola, al catasto terreni fog. 54 p.la, 52 (soppresso oggi p.lle 168 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176) ed al catasto urbano foglio 54 p.lle 169, 170, 171 sub 1, 171 sub2, 171 sub 3, 172, 173, 174, 175, 176-