TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 409/2009 del R.G.E.

contro

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

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

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

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

SOMMARIO

Incarico 11

Premessa 11

Descrizione 11

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 11

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 12

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 12

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 12

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 12

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 13

Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 13

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 13

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 13

Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 14

Lotto 1 14

Completezza documentazione ex art. 567 14

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 14

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 14

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 14

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 14

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 15

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 15

Titolarità 15

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 15

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 15

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 16

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 16

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 16

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 17

Confini 17

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 17

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 17

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 17

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 17

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 17

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 18

Consistenza 18

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 18

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 18

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 18

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 19

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 19

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 19

Cronistoria Dati Catastali 20

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 20

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 20

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 21

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 21

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 22

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 23

Dati Catastali 24

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 24

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 24

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 25

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 25

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 26

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 26

Precisazioni 27

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 27

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 27

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 27

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 27

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 27

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Patti 28

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Stato conservativo 28

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 28

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 29

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 29

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 29

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 29

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 29

Parti Comuni 29

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 29

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 29

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 30

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 30

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 30

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 30

Servitù, censo, livello, usi civici 30

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 30

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 30

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 31

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 31

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 31

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 31

Caratteristiche costruttive prevalenti 31

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 31

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 31

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 32

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 32

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 32

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 32

Stato di occupazione 32

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 32

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 33

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 33

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 33

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 33

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 33

Provenienze Ventennali 34

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 34

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 34

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 34

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 34

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 34

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 34

Formalità pregiudizievoli 34

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 34

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 35

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 35

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 35

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 35

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 35

Normativa urbanistica 36

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 36

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 36

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 36

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 36

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 37

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 37

Regolarità edilizia 38

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 38

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 39

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 39

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 40

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 40

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 40

Vincoli od oneri condominiali 41

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 41

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 41

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 41

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 41

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 41

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 42

Lotto 2 42

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Completezza documentazione ex art. 567 42
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 42
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 42
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 42
Titolarità 43
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 43
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 44
Confini 44
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 44
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 44
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 44
Consistenza 44
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 45
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 45
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 45
Cronistoria Dati Catastali 46
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 46
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 47
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 48

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Dati Catastali 49
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 49
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 50
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 51
Precisazioni 52
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Patti 52
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 52
Stato conservativo 53
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 53
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 53
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 53
Parti Comuni 53
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 53
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 53
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 54

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Servitù, censo, livello, usi civici 54
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 54
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 54
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 54
Caratteristiche costruttive prevalenti 54
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 55
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 55
Stato di occupazione 55
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 56
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 56
Provenienze Ventennali 56
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 56
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 56
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 57
Formalità pregiudizievoli 57
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 57
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 57

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Normativa urbanistica 58
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 58
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 59
Regolarità edilizia 59
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 60
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 60
Vincoli od oneri condominiali 60
Bene N° 7 - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 61
Bene N° 10 - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031 61
Stima / Formazione lotti 61
Lotto 1 62
Lotto 2 64
Riserve e particolarità da segnalare 67
Riepilogo bando d'asta 70
Lotto 1 70
Lotto 2 72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 409/2009 del R.G.E. 74
Lotto 1 74
Lotto 2 76

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2010 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 7** - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 10** - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune anche ad altre proprietà confinanti, detto viale ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola.
Questo termina nella corte comune zona di arrivo alla proprietà. L'edificio è disposto su due piani f.t. In un atrio coperto si trovano due portoni di ingresso che permettono l'accesso all'edificio.
Il portone di sinistra conduce nella zona giorno della dell'unità immobiliare, ed è rappresentata da un ingresso, un ampio salone, cucina ed ambiente sottoscala; da qui una scala porta al pino primo dove si dispongono tre ambienti di disimpegno, quattro camere da letto, due cabine armadio, e due bagni.
Al piano primo si accede anche da una scala esterna in peperino. L'ingresso all'edificio da questo corpo esterno avviene in uno dei disimpegni del piano primo.
Nella veranda/atrio posta al piano terra vi è un secondo portone che introduce in una zona giorno contigua costituita da un ampio salone con cucina.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Annessi all'edificio sono un ripostiglio esterno, addossato alla parete perimetrale, ed una grotta

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato dell'edificio di cui al bene n.1.
L'ingresso avviene nella corte retrostante l'immobile principale.
L'edificio è disposto su due piani f.t.ed è attualemente allo incompleto in quanto si sono interotti i lavori della costruzione.
Per quanto riguarda unità, anche questa è disposta su due livelli, e vi si accede dalla zona giorno del bene n.1 cui ingresso è rappresentato dal portone di destra, che comunica con il piano terra del bene n.2 attraverso una porta posta nel soggiorno; gli ambienti del piano terra del bene n.2 sono: disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale accessorio. Qui una scala interna conduce al piano primo dove si dispongono quattro camere tutte con rispettivo bagno interno ed un ampio disimpegno e due piccoli terrazzi rispettivamente.
Nel disimpegno posto al piano primo un vano porta comunica con una delle camere del piano primo del bene n.1.
Questa porzione di edificio non ultimata, risulta tale in quanto priva degli elementi degli impianti e delle rifiniture conclusive.
E' stato completato l'esterno con l'apposizione degli infissi, ma l'interno, seppur completato nelle sue disposizioni interne, è privo di una impiantistica completa.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Trattasi di una ampia tettoia posta dietro il fabricato residenziala. E' aperta su tutti e quattro i lati ed è utilizzata per il ricovero di attrezzature e mezzi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola.
I terreni sono in parte quelli dove insistono i fabbricati ed in parte liberi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola.
Le particelle in oggetto sono rappresentate da due terreni posti nella zon retrostante del fabbricato residenziale e confinanti con la strada privata che corre lungo la proprietà.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola.
Le particelle sono rappresentate una da una area di fabbricaro demolito (la n.199) e due da area destinata a prato (1192, 305)

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune.
Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esternae terreno.
Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli.
Il bene è formato da due strutture prefabbricate con area di produzione, ricovero attrezzi, ed annessa zona residenziale, una tettoia per ricovero animali, una stalla ed un magazzino.
La prima struttura quindi è caratterizzata da più destinazioni. Al piano terra si trovano infatti una serie di ambienti: la sala mungitura, un grande ambiente dove sono custoditi gli animali per la produzione del latte, una tettoia a due falde che collega questo corpo di fabbrica ad un ampio magazzino per il ricovero degli attrezzi; all'interno della tettoia vi è un piccolo bagno. Da un ingresso separato si accede nel laboratorio di produzione, questo è collegato da una porta ad un piccolo disimpegno. Al disimpegno che conduce al piano primo si accede anche attraverso un ingresso indipendente posto all'esterno; da qui una scala a chiocciola conduce come detto al piano primo. L'arrivo della scala è in un ambiente che disimpegna due differenti destinazioni. A sinistra si accede ad un piccolo ufficio, a destra si accede ad una serie di ambienti utilizzati come residenziale annesso e organizzati in soggiorno con angolo cottura, bagno con anti bagno ed una camera da letto. Un grande magazzino è posto antistante a questo fabbricato. Sempre di fronte si trova la tettoia per gli animali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune anche al lotto 2. Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esterna.
Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli.
Il terreno è per buona parte pianeggiante e in ottimo stato di manutenzione.
Il terreno ha destinazione Seminativo

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli.
Detta via ha inizio dalla via consolare latina.
Il terreno ha destinazion Bosco Ceduo ed è ben manutenuto

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 1 confina con immobili di cui al F.12 part.lla 630, f.12 part. 633, strada privata, salvo altri

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 1 confina con immobili di cui al F.12 part.lla 630, f.12 part. 633, strada privata, salvo altri

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 1 confina con immobili di cui al F.12 part.lla 630, f.12 part. 633, strada privata, salvo altri

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 1 confina con immobili di cui al F.12 part.lla 630, f.12 part. 633, strada privata, salvo altri

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 1 confina con immobili di cui al F.12 part.lla 630, f.12 part. 633, strada privata, salvo altri

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 1 confina con immobili di cui al F.12 part.lla 630, f.12 part. 633, strada privata, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	380,00 mq	408,00 mq	1	408,00 mq	3,15 m	t-1
Veranda	32,60 mq	32,60 mq	0.3	9,78 mq	3,15 m	t-1
Cantina	25,00 mq	30,00 mq	0.2	6,00 mq	2,30 m	T
grotta	36,00 mq	38,00 mq	0.2	7,60 mq	2,15 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**431,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**431,38 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	302,30 mq	317,20 mq	1	317,20 mq	0,00 m	t-1
Terrazza	6,80 mq	6,80 mq	0.25	1,70 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**318,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**318,90 mq**		

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia agricola	358,00 mq	358,00 mq	1	358,00 mq	3,00 m	T

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Totale superficie convenzionale:	**358,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**358,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3614,00 mq	3614,00 mq	1	3614,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**3614,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**3614,00 mq**		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**600,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**600,00 mq**		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	370,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**370,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**370,00 mq**		

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/02/2011** al **24/11/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 83 Categoria A7 Cl.2, Cons. 30,5 Rendita € 2.866,34 Piano T-1
Dal **24/11/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 83 Categoria A7 Cl.3, Cons. 25,5 Superficie catastale 671 mq Rendita € 2.897,32 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 83 Categoria A7 Cl.3, Cons. 25,5 Superficie catastale 671 mq Rendita € 2.897,32 Piano T-1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/02/2011** al **24/11/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 83 Categoria A7, Cons. 30 Rendita € 2.866,34 Piano T-1
Dal **24/11/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 83 Categoria A7 Cl.3, Cons. 25,5 Superficie catastale 671 mq Rendita € 2.897,32 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 83 Categoria A7 Cl.3, Cons. 25,5 Superficie catastale 671 mq Rendita € 2.897,32 Piano T-1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/02/2011** al **03/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 574, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 9.057,00 Graffato 575,576,577
Dal **02/03/2020** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 574, Sub. 501 Categoria C7 Cl.U, Cons. 310 Superficie catastale 310 mq Rendita € 304,19 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/09/1978** al **10/01/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 122280 Reddito dominicale € 221,03 Reddito agrario € 284,19
Dal **28/11/1988** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2975 Reddito dominicale € 8,45 Reddito agrario € 11,52
Dal **28/11/1988** al **23/03/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 44020 Reddito dominicale € 79,57 Reddito agrario € 102,30
Dal **28/11/1988** al **21/09/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8570 Reddito dominicale € 24,34 Reddito agrario € 33,20
Dal **01/01/1992** al **21/09/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 300 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1444 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 5,59
Dal **01/01/1992** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 300

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1440 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 5,59
Dal **23/05/1995** al **30/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 44020 Reddito dominicale € 79,57 Reddito agrario € 102,30
Dal **21/09/1995** al **18/10/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 700 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 1,63
Dal **18/10/2002** al **12/01/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15874 Reddito dominicale € 28,96 Reddito agrario € 36,89
Dal **18/10/2002** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 270 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,63
Dal **12/01/2011** al **12/01/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19729 Reddito dominicale € 35,66 Reddito agrario € 45,85
Dal **12/01/2011** al **30/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 573 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17672 Reddito dominicale € 31,94 Reddito agrario € 41,07
Dal **30/10/2019** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 634 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1900 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 4,42

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/01/1980** al **28/11/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 85 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 600 Reddito dominicale € 1,70 Reddito agrario € 2,32
Dal **28/11/1988** al **21/09/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 170 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,66
Dal **21/09/1995** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 85 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 430 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,67
Dal **21/09/1995** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 170 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,66

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/05/1988** al **21/11/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 81 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2290 Reddito dominicale € 7,10 Reddito agrario € 7,70
Dal **28/11/1988** al **21/09/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 192 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,77
Dal **28/11/1988** al **28/09/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 199 Qualità area di fabbricato rurale demolito Superficie (ha are ca) 60
Dal **21/09/1995** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 192 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 230

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

		Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,77
Dal **21/09/1995** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 305 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,27
Dal **28/09/2010** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 199 Qualità area di fabbricato rurale demolito Superficie (ha are ca) 60

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	83			A7	3	25,5	671 mq	2897,32 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

								e			
	12	83			A7	3	25,5	671 mq	2897,32 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	574	501		C7	U	310	310 mq	304,19 €	T	

Corrispondenza catastale

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

si segnala che il bene era precedentemente parte del complesso individuato nell'atto di pignoramento quale F. 12, part.lle graffate 574, 575, 576, 577 sub 1 (ora Lotto n.2).
A seguito della suddivisione in 3 lotti del bene pignorato, a seguito della ubicazione fisica della tettoia che veniva a trovarsi nella particella di terreno adiacente al fabbricato di cui al bene n.1, e distante dal complesso di cui al lotto n.2, è stato necessario frazionare il complesso ed attribuire un proprio identificativo alla tettoia per poterla annettere al lotto n.1.
Pertanto l'identificativo attuale deriva da detto frazionamento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	300				Seminativo	3	1440	4,1 €	5,59 €	

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

12	191				Seminativo	4	270	0,49 €	0,63 €	
12	634				Seminativo	4	1900	3,43 €	4,42 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale
A seguito della suddivisione in 3 lotti del bene pignorato, è stato necessario frazionare alcune particelle di terreno. Detto frazionamento ha interessato la particella di cui a F.12 mapp.573 (già 426). Detta particella ha generato tra le altre le attuali particelle n.631 e 634 oggetto del presente bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	85				Seminativo arborato	3	430	1,22 €	1,67 €	
12	186				Seminativo arborato	3	170	0,48 €	0,66 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	192				Prato	2	230	0,71 €	0,77 €	
12	305				Prato	2	80	0,25 €	0,27 €	
12	199				area di fabbricato rurale demolito		60			

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile non è utilizzato in quanto non abitabile

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile risulta ad oggi utilizzato dagli esecutati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile risulta ad oggi utilizzato parzialmente dagli esecutati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile risulta ad oggi utilizzato parzialmente dagli esecutati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile risulta ad oggi utilizzato parzialmente dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'immobile a destinazione residenziale ed utilizzato dai debitori al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo. I rivestimenti ed i materiali sono di buona qualità.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il bene non è stato completato, e non è in buono stato di manutenzione.
L'edificio purtroppo ha risentito soprattutto della lungo periodo in cui è stato privo di infissi e le acque hanno compronesso le rifiniture interne che esrano state completate come ad esempio la tinteggiatura che mostra evidenti i segni delle acque. (si veda documentazione fotografica allegata)

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

La tettoia annessa è una struttura aperta su quattro lati quindi priva di pareti e/o rifiniture. Comunque in discreto stato conservativo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

I terreni di cui ai beni n. 4, 5 e 6, sono tutti in buono stato manutentivo

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

I terreni di cui ai beni n. 4, 5 e 6, sono tutti in buono stato manutentivo

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

I terreni di cui ai beni n. 4, 5 e 6, sono tutti in buono stato manutentivo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola. Da qui dopo un tratto di viale comune, si apre sulla destra un viale che conduce sia al Lotto 1 che al lotto 2.
Il lotto 1, così come formatosi dalla suddivione del precedente unico complesso, puotrebbe avere anche un accesso indipendente attraverso il proseguo del viale principale, poiche questo proseguendo costeggia la propietà del lotto 1.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola. Da qui dopo un tratto di viale comune, si apre sulla destra un viale che conduce sia al Lotto 1 che al lotto 2.
Il lotto 1, così come formatosi dalla suddivione del precedente unico complesso, puotrebbe avere anche un accesso indipendente attraverso il proseguo del viale principale, poiche questo proseguendo costeggia la propietà del lotto 1.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola. Da qui dopo un tratto di viale comune, si apre sulla destra un viale che conduce sia al Lotto 1 che al lotto 2.
Il lotto 1, così come formatosi dalla suddivione del precedente unico complesso, puotrebbe avere anche un accesso indipendente attraverso il proseguo del viale principale, poiche questo proseguendo costeggia la propietà del lotto 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola. Da qui dopo un tratto di viale comune, si apre sulla destra un viale che conduce sia al Lotto 1 che al lotto 2.
Il lotto 1, così come formatosi dalla suddivione del precedente unico complesso, puotrebbe avere anche un accesso indipendente attraverso il proseguo del viale principale, poiche questo proseguendo costeggia la propietà del lotto 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola. Da qui dopo un tratto di viale comune, si apre sulla destra un viale che conduce sia al Lotto 1 che al lotto 2.
Il lotto 1, così come formatosi dalla suddivione del precedente unico complesso, puotrebbe avere anche un accesso indipendente attraverso il proseguo del viale principale, poiche questo proseguendo costeggia la propietà del lotto 1.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola. Da qui dopo un tratto di viale comune, si apre sulla destra un viale che conduce sia al Lotto 1 che al lotto 2.
Il lotto 1, così come formatosi dalla suddivione del precedente unico complesso, puotrebbe avere anche un accesso indipendente attraverso il proseguo del viale principale, poiche questo proseguendo costeggia la propietà del lotto 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 631,83,85,186,191,192,199,300,305 risultano libere da usi civici

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 631,83,85,186,191,192,199,300,305 risultano libere da usi civici

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 191, 300, 631 (già 79), 634(già 573, già 426, già 79), risultano libere da usi civici

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 85, 186 risultano libere da usi civici

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 192, 305 risultano libere da usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

A.2) caratteristiche costruttive
Struttura portante in muratura
Caratteristiche generali esterne:

Copertura a tetto con manto di tegole
Infissi esterni in legno con grate in ferro al piano terra
Intonaco esterno del tipo civile tinteggiato
Parapetti in ferro battuto
Scala esterna in peperino

Caratteristiche generali interne:
Pavimenti:
in cotto al piano terra e parquet al piano primo. Nei bagno gres ceramicato
rivestimenti:
pareti intonacate; maioliche per ¾ della loro altezza nei bagni e nella cucina
Gli infissi interni sono in legno

L'unità si trova in buone condizioni ed è rivestita con materiali di buona qualità

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il bene è in uno stato di manutenzione quale quello di un bene abbandonato e inconcluso. Le pareti, essendo stato a lungo senza infissi, sono state danneggiate dall'acqua entrata e scolata sui muri sotto le finestre. L'impianto elettrico è privo delle postazioni e non è possibile verificare se sia stato completato e sia

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

predisposto integralemnte per l'utilizzo e non si può stabilire se quanto eseguito sia a norma.

Stesso dicasi per gli altri impianti.

A.2) caratteristiche costruttive
Struttura portante parte in muratura e parte in c.a.

Caratteristiche generali esterne

Copertura a tetto con manto di tegole

Intonaco esterno del tipo civile tinteggiato

Parapetti dei balconi al piano primo in c.a.

Caratteristiche generali interne:

Pavimenti: in cotto e nei bagno gres ceramicato

rivestimenti:pareti intonacate; maioliche in gres per ¾ della loro altezza nei bagni e nella cucina

Gli infissi sono in legno

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il manufatto di cui tarttasi è realizzato in struttura metallica fissata al terreno. La copertura è in lamiera ondulata

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

trattasi di terreno con coltura SEMINATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

trattasi di terreno con coltura SEMINATIVO ARBORATO

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il terreno è in parte una area di fabbricato rurale demolita ed in parte con coltura PRATO

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta comunque in possesso dei debitori.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il complesso attualmente non è utilizzato in quanto non abitabile.
Risulta comunque in possesso dei debitori.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Risulta utilizato dai debitori.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Risulta in possesso dei debitori.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Risulta in possesso dei debitori.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Risulta in possesso dei debitori.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione Urbanistica: ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

La particella di terreno sulla quale ricade il bene ha destinazione Urbanistica:

ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita..

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

La particella di terreno sulla quale ricade il bene ha destinazione Urbanistica:

ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione Urbanistica:

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

ZONA E
SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione Urbanistica:

ZONA E
SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione Urbanistica:

ZONA E
SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'edificio di cui trattasi era un vecchio edificio rurale realizzato in muratura per il quale in data 18.05.1999 è stata presentata una richiesta di Concessione Edilizia per ristrutturazione ed ampliamento. In data 06.06.2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.26. ma in data 01.09.2004, i sigg.ri Perica Claudio e Perica Anna Maria (richiedenti ed intestatari di detta C.E.) hanno richiesto la proroga dei termini della Concessione (per i motivi indicati nella richiesta allegata alla CTU – allegato e), indicando che comunque i lavori non ancora realizzati riguardavano alcune finiture interne. Il comune di Artena rilasciava in data 22.09.2004 il rinnovo della C.E. n.26/2000 autorizzando i richiedenti la proroga per 'Anni 1'.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al momento del sopralluogo il CTU ha rilevato difformità nella distribuzione interna che non hanno modificato la consistenza dell'immobile:
-L'ingresso alle unità abitative dell'ex fabbricato rurale è stato modificato in quello attuale definito da un atrio comune semicircolare dal quale si accede ad entrambe le unità attraverso due portoni esclusivi. L'atrio è stato ricavato all'interno della sagoma esistente dell'edificio ed è stata realizzata una muratura a separazione delle due unità.
-Nel corpo di fabbrica esistente, la scala interna che conduce dal piano terra al piano primo si trova posizionata in altro luogo. Nel grafico di progetto si trova nella cucina, attualmente è posta nel disimpegno di ingresso all'appartamento; è stato realizzato un piccolo ambiente sottoscala nella zona giorno della parte attualmente vissuta.
dette modifiche si definiscono quali diversa distribuzione grafica in quanto non hanno modificato la consistenza dell'immobile.
il CTU ritiene che:
-non essendo stata depositata alcuna comunicazione di fine lavori come previsto dagli obblighi da ottemperare
-la proroga di Anni 1 rilasciata in data 22.09.2004 risulta oramai scaduta
per quanto premesso il CTU ritiene che per sanare le difformità si possa valutare la eventuale regolarizzazione dell'immobile presentando una SCIA in sanatoria che contempli anche tutti i pareri degli organi preposti ai vincoli, in virtù dell'art. 36-37 del DPR 380/2001 fatti salvi diversi pareri a discrezione delle autorità competenti.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

L'edificio di cui trattasi era un vecchio edificio rurale realizzato in muratura per il quale in data 18.05.1999 è stata presentata una richiesta di Concessione Edilizia per ristrutturazione ed ampliamento. In data 06.06.2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.26. ma in data 01.09.2004, i sigg.ri Perica Claudio e Perica Anna Maria (richiedenti ed intestatari di detta C.E.) hanno richiesto la proroga dei termini della Concessione (per i motivi indicati nella richiesta allegata alla CTU – allegato e), indicando che comunque i lavori non ancora realizzati riguardavano alcune finiture interne. Il comune di Artena rilasciava in data 22.09.2004 il rinnovo della C.E. n.26/2000 autorizzando i richiedenti la proroga per 'Anni 1'.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al momento del sopralluogo presso il bene n.2, il CTU ha rilevato difformità nella distribuzione interna, ed ha verificato che è stata realizzata una consistenza minore rispetto a quella autorizzata:
- La distribuzione interna è stata realizzata in parziale difformità con quanto rilevato sui grafici assentiti per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti; ma è stata realizzata una cubatura inferiore a quella assentita, in quanto l'ampliamento assentito prevedeva altri ambienti ed una maggiore superficie coperta;

Considerato che nella concessione di proroga è indicato che: «restano in ogni caso salvaguardati i termini e condizioni di cui alla Concessione Edilizia n.26/2000 e gli obblighi derivanti dall'avvenuto completamento delle opere»; visto che:
-il grafico riguardante la parte ampliata è parzialmente difforme dalla situazione rilevata dal CTU;
-la porzione di ampliamento risulta tutt'oggi non completata;
-non risulta essere stata depositata alcuna comunicazione di fine lavori come previsto dagli obblighi da ottemperare
-che la proroga di Anni 1 rilasciata in data 22.09.2004 risulta oramai scaduta
per quanto premesso il CTU ritiene che per sanare le difformità si possa valutare la eventuale regolarizzazione dell'immobile presentando una SCIA in sanatoria che contempli anche tutti i pareri degli organi preposti ai vincoli, in virtù dell'art. 36-37 del DPR 380/2001 fatti salvi diversi pareri a discrezione delle autorità competenti.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Il manufatto di cui alla Unità Immobiliare n.3 (lotto 1) precedentemente era parte integrante del complesso produttivo agricolo frazionato e che ora è rappresentato dei beni facenti parte del lotto 2; il complesso era stato realizzate in virtù delle seguenti autorizzazioni comunali:

- Concessione Edilizia n.13 del 18/05/1979 (pratica edilizia n. 702)
(relativa alla realizzazione di un fienile e di un ricovero macchine)

- Nulla Osta di Variante per esecuzione di Opere Edili n.4 del 24/05/1980 alla Concessione n.13 del (pratica edilizia n. 896)

- Concessione Edilizia n.11 del 14/10/1985 (pratica edilizia n.1055)

- Concessione Edilizia n.8/1998 (pratica edilizia n.1471)
(per realizzazione di opere di miglioramento aziendale comprendenti la realizzazione di un fienile A, un fienile B, un silos, una letamaia)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
- **Bene N° 10** - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso confina con immobili di cui al F.12 mapp.li 630, 634, 195, strada privata, salvo altri

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso confina con immobili di cui al F.12 mapp.li 630, 634, 195, strada privata, salvo altri

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 3 confina con immobili di cui al F.12 mapp. 631, 632, , strada privata, salvo altri

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il complesso di cui al lotto 3 confina con immobili di cui al F.12 mapp. 631, 632, , strada privata, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

	Netta	Lorda		e		
complesso di produzione agricola	356,00 mq	365,00 mq	1	365,00 mq	0,00 m	T-1
tettoia agricola	314,00 mq	314,00 mq	0.2	62,80 mq	3,00 m	T
Magazzino	250,00 mq	259,00 mq	0.5	129,50 mq	6,05 m	T
stalla	880,00 mq	886,00 mq	0.2	177,20 mq	5,25 m	t
magazino	188,00 mq	191,00 mq	0.5	95,50 mq	4,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	830,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	830,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	25582,00 mq	25582,00 mq	1	25582,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	25582,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	25582,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	106480,00 mq	106480,00 mq	1	106480,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	106480,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	106480,00 mq		

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Terreno agricolo	106480,00 mq	106480,00 mq	1	16480,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**16480,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16480,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/10/2011** al **24/11/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 574, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 8.846,00 Graffato 575, 576, 577
Dal **24/11/2011** al **02/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 574, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 9.057,00 Piano T-1 Graffato 575,576,577
Dal **02/03/2020** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 575-576-577, Sub. 501 Categoria D10 Rendita € 8.225,00 Piano T-1 Graffato 576,577

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/10/2002** al **12/01/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19729 Reddito dominicale € 35,66 Reddito agrario € 45,85
Dal **18/10/2002** al **12/01/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 19729 Reddito dominicale € 35,66 Reddito agrario € 45,85

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Dal **18/10/2002** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 303 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal **12/01/2011** al **30/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 573 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17672 Reddito dominicale € 31,94 Reddito agrario € 41,07
Dal **12/01/2011** al **30/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 573 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17672 Reddito dominicale € 31,94 Reddito agrario € 41,07
Dal **30/10/2019** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 632 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 1,12
Dal **30/10/2019** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 633 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15292 Reddito dominicale € 27,64 Reddito agrario € 35,54

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/11/1988** al **30/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 44020 Reddito dominicale € 79,57 Reddito agrario € 102,30
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 197 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6500 Reddito dominicale € 31,89 Reddito agrario € 33,57
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 198 Qualità Seminativo

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 14890 Reddito dominicale € 73,06 Reddito agrario € 76,90
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 74 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 19880 Reddito dominicale € 97,54 Reddito agrario € 102,67
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 75 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 14970 Reddito dominicale € 73,45 Reddito agrario € 77,31
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 13, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4550 Reddito dominicale € 20,85 Reddito agrario € 21,95
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 13, Part. 100 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10650 Reddito dominicale € 52,25 Reddito agrario € 55,00
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 13, Part. 101 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,57
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 13, Part. 3 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1010 Reddito dominicale € 4,96 Reddito agrario € 5,22
Dal **30/10/2019** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 630 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 34220 Reddito dominicale € 61,86 Reddito agrario € 79,53

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 77 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5600 Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 0,29
Dal **28/11/1988** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 195 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6400 Reddito dominicale € 6,28 Reddito agrario € 0,33
Dal **23/03/1995** al **10/03/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 76 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2940 Reddito dominicale € 2,88 Reddito agrario € 0,15

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I terreni di cui al F.12 part.lle 76, 77, 195 hanno subito una variazione culturale in data 15/05/2020 ed attualmente le qualità culturali sono bosco ceduo e seminativo

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	575	501		D10				8225 €	T-1	576,577

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto terreni (CT)

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	303				Seminativo	4	10	0,02 €	0,02 €	
12	632				Seminativo	4	480	0,87 €	1,12 €	
12	633				Seminativo	4	15292	27,64 €	35,54 €	
12	631				Seminativo	4	9800	17,71 €	22,78 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale
A seguito della suddivisione in 3 lotti del bene pignorato, è stato necessario frazionare alcune particelle di terreno. Detto frazionamento ha interessato la particella di cui a F.12 mapp.573 (già 426). Detta particella ha generato tra le altre le attuali particelle n.632 e 633 oggetto del presente bene.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	197				Seminativo	2	6500	31,89 €	33,57 €	
12	198				Seminativo	2	14890	73,06 €	76,9 €	
12	74				Seminativo	2	19880	97,54 €	102,67 €	
12	75				Seminativo	2	14970	73,45 €	77,31 €	
12	630				Seminativo	4	34220	61,86 €	79,53 €	
13	2				Seminativo	2	4550	20,85 €	21,95 €	

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

13	3				Seminativo	2	1010	4,96 €	5,22 €	
13	100				Seminativo	2	10650	52,25 €	55 €	
13	101				Seminativo	2	110	0,54 €	0,57 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale
A seguito della suddivisione in 3 lotti del bene pignorato, è stato necessario frazionare alcune particelle di terreno. Detto frazionamento ha interessato la particella di cui a F.12 mapp.573 (già 426). Detta particella ha generato tra le altre lae attuale particella n.630 oggetto del presente bene.

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	76				Bosco ceduo	3	2940	2,88 €	0,15 €	
12	77				Bosco ceduo	3	5600	5,5 €	0,29 €	
12	195				Bosco ceduo	3	6400	6,28 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

PATTI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile risulta ad oggi utilizzato parzialmente dagli esecutati.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'immobile risulta ad oggi utilizzato parzialmente dagli esecutati.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il complesso è in buono stato di conservazione. I manufatti sono di qualità e ben manutenuti e ordinati.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il terreno e in buono stato manutentivo

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

il terreno è in buono stato di manutenzione

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il terreno è in buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a piu proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola.
Il complesso così come formatosi dalla suddivione in più lotti, ha anche un accesso da una strada privata, via di circonvallazione Valli, che si diparte dalla via Latina ma per l'ultimo tratto che conduce alla proprietà non è attualemte percorribile dai mezzzi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

l'ingresso attuale al bene avviene attraverso un primo tratto di strada privata comune a piu proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola.
Il complesso così come formatosi dalla suddivione in più lotti, ha anche un accesso da una strada privata, via di circonvallazione Valli, che si diparte dalla via Latina ma per l'ultimo tratto che conduce alla proprietà non è attualemte percorribile dai mezzzi.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Prima della suddivisione del complesso immobiliare, l'ingresso carrabile avveniva attraverso un primo tratto di strada privata comune a piu proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola, per poi attraversare la proprietà di cui al lotto n.2.
Ma in seguito alla suddivisione in piu lotti del complesso, l'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla via

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Circonvallazione Valli che si diparte dalla via Latina.

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Prima della suddivisione del complesso immobiliare, l'ingresso carrabile avveniva attraverso un primo tratto di strada privata comune a piu proprietà che ha inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola, per poi attraversare la proprietà di cui al lotto n.2.
Ma in seguito alla suddivisione in piu lotti del complesso, l'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla via Circonvallazione Valli che si diparte dalla via Latina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 303 (già 79/p) ,632 (già 426/p),633 (già 426/p), 632 (già 573/p) risultano libere da usi civici

Si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 303, 632 (già 573, già 426, già 79/p), 633 (già 573, 426, 79/p) risultano libere da usi civici

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 74, 75, 195, 197, 198, 630 e di cui al F.13 n.ri 2,03, 100, 101 risultano libere da usi civici

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Le particelle di terreno di cui al F.12 n.ri 76,77,195 risultano libere da usi civici

(si veda Certificato di destinazione urbanistica allegato)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

La struttura del fabbricato principale è in c.a. prefabbricato mentre la parte destinata alla mungitura è in muratura e la copertura è parte in capriate di ferro e parte in cemento precompresso prefabbricato. Il magazzino destinato al ricovero degli attrezzi è in muratura coperto con capriate in ferro.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Il magazzino è in muratura e la copertura è in capriate di ferro. La tettoia è in struttura metallica.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

trattasi di terreno agricolo a destinazione Seminativo

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

trattasi di terreno agricolo a destinazione Seminativo

Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.
Primariamente ha quello consentito dalla normativa urbanistica relativamnente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2, che dettano i seguenti parametri:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

E' stata appurata dal CTU l'esistenza di un 'PROGETTO IN VARIANTE AL PRG' che ha ottenuto DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA, che prevede la " realizzazione di una struttura ricettiva sportiva e ricreativa con area verde attrezzata, parcheggio e piazzale di manovra"

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

trattasi di terreno agricolo a destinazione Bosco Cceduo

Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.
Primariamente ha quello consentito dalla normativa urbanistica relativamnente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2, che dettano i seguenti parametri:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

E' stata appurata dal CTU l'esistenza di un 'PROGETTO IN VARIANTE AL PRG' che ha ottenuto DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA, che prevede la " realizzazione di una struttura ricettiva sportiva e ricreativa con area verde attrezzata, parcheggio e piazzale di manovra"

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta comunque in possesso dei debitori.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta comunque in possesso dei debitori.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il terreno è in possesso dei debitori

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Il terreno è in possesso dei debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010 e relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Oneri di cancellazione

si veda relazione preliminare redatta dall'avv.Anna Stanco Petrilli depositata in data 16.10.2010, relazione di controllo integrativa redatta dall'avv. Riccardo Guidaldi in data 15/05/2017 e certificazione notarile redatta dal Dott. Sabina Aponte Notaio in Napoli, in data 19.01.2010.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

La particella di terreno sulla quale ricade il bene ha destinazione Urbanistica:

ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione Urbanistica:

ZONA E
SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione Urbanistica:

ZONA E
SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Destinazione Urbanistica:

ZONA E
SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003

Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha:
if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
h max = 7,50 ml
minimi dai confini = ml 10
lotto minimo = 10.000 mq

Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Gli edifici di cui alla Unità Immobiliare n.7 (lotto 2) sono stati realizzati in virtù delle seguenti autorizzazioni comunali:

- Concessione Edilizia n.13 del 18/05/1979 (pratica edilizia n. 702)
(relativa alla realizzazione di un fienile e di un ricovero macchine)

- Nulla Osta di Variante per esecuzione di Opere Edili n.4 del 24/05/1980 alla Concessione n.13 del (pratica edilizia n. 896)

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

- Concessione Edilizia n.11 del 14/10/1985 (pratica edilizia n.1055)

- Concessione Edilizia n.8/1998 (pratica edilizia n.1471)
(per realizzazione di opere di miglioramento aziendale comprendenti la realizzazione di un fienile A, un fienile B, un silos, una letamaia)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

nulla

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

BENE N° 10 - BOSCO CEDUO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3, 00031

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nulla

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione in un lotto unico è stata fatta a seguito di provvedimento del G.E del 25/02/2026 dove si chiedeva al CTU di Aggirnare l'elaborato peritale mediante l'accorpamento degli immobili in un unico lotto.
Il CTU ha quindi distinto gli immobili in n.2 Beni in quanto gli stessi hanno natura e destinazione sensibilmente diversa.
I due beni così costutuiti formeranno un unico lotto.
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune anche ad altre proprietà confinanti, detto viale ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Questo termina nella corte comune zona di arrivo alla proprietà. L'edificio è disposto su due piani f.t. In un atrio coperto si trovano due portoni di ingresso che permettono l'accesso all'edificio. Il portone di sinistra conduce nella zona giorno della dell'unità immobiliare, ed è rappresentata da un ingresso, un ampio salone, cucina ed ambiente sottoscala; da qui una scala porta al pino primo dove si dispongono tre ambienti di disimpegno, quattro camere da letto, due cabine armadio, e due bagni. Al piano primo si accede anche da una scala esterna in peperino. L'ingresso all'edificio da questo corpo esterno avviene in uno dei disimpegni del piano primo. Nella veranda/atrio posta al piano terra vi è un secondo portone che introduce in una zona giorno contigua costituita da un ampio salone con cucina. Annessi all'edificio sono un ripostiglio esterno, addossato alla parete perimetrale, ed una grotta
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 332.162,60
  il bene come precisato necessita di alcuni passi necessari alla definizione della sua legittimità relativamente alla diversa distribuzione grafica rilevata dal CTU.
  La quotazione a mq è quindi stata stabilita facendo incidere sul valore verificato quale più probabile sui principali canali di valutazioni immobiliari sia la situazione urbanistica che quella dello stato dell'immobile. A seguito delle verifiche e in relazione a quanto sopra detto è stato staggito un valore di mercato per beni similari come da listini del II semestre 2019 (ultimo a disposizione), leggittimi ed in ottime condizioni pari ad € 1.100,00; da cui nel nostro caso considerando le situazioni da legittimare il CTU stabilisce di decurtare il 30%, pertanto il valore di stima sarà di € 770,00.

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Il bene è costituito da una porzione di fabbricato dell'edificio di cui al bene n.1. L'ingresso avviene nella corte retrostante l'immobile principale. L'edificio è disposto su due piani f.t.ed è attualemente allo incompleto in quanto si sono interotti i lavori della costruzione. Per quanto riguarda unità, anche questa è disposta su due livelli, e vi si accede dalla zona giorno del bene n.1 cui ingresso è rappresentato dal portone di destra, che comunica con il piano terra del bene n.2 attraverso una porta posta nel soggiorno; gli ambienti del piano terra del bene n.2 sono: disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale accessorio. Qui una scala interna conduce al piano primo dove si dispongono quattro camere tutte con rispettivo bagno interno ed un ampio disimpegno e due piccoli terrazzi rispettivamente. Nel disimpegno posto al piano primo un vano porta comunica con una delle camere del piano primo del bene n.1. Questa porzione di edificio non ultimata, risulta tale in quanto priva degli elementi degli impianti e delle rifiniture conclusive. E' stato completato l'esterno con l'apposizione degli infissi, ma l'interno, seppur completato nelle sue disposizioni interne, è privo di una impiantistica completa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 79.725,00
  Il bene come precisato non è stato completatoe non è abitabile, inoltre necessita di alcuni passi

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

necessari alla definizione della sua legittimità relativamente alla diversa distribuzione grafica rilevata dal CTU.
La quotazione a mq è quindi stata stabilita facendo incidere sul valore verificato quale più probabile sui principali canali di valutazioni immobiliari sia la situazione urbanistica che quella dello stato dell'immobile. A seguito delle verifiche e in relazione a quanto sopra detto è stato staggito un valore di mercato per beni similari seppur non completati ma leggittimi pari ad € 500,00, ciè circa il costo di costruzione; ma nel nostro caso considerando le situazioni non complete, quelle dello stato effettivo del bene e quelle da legittimare il CTU stabilisce di decurtare il 50%, pertanto il valore di stima sarà di € 250,00/mq.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di una ampia tettoia posta dietro il fabricato residenziala. E' aperta su tutti e quattro i lati ed è utilizzata per il ricovero di attrezzature e mezzi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 574, Sub. 501, Categoria C7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 28.640,00
  Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona relativamente al suo utilizzo,stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, la situazione del mercato. Tutti questi elementi, verificati nel attuale mercato immobiliare hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato che si staggisce in € 80,00/mq

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. I terreni sono in parte quelli dove insistono i fabbricati ed in parte liberi.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 300, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 634, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 7.228,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle in oggetto sono rappresentate da due terreni posti nella zon retrostante del fabbricato residenziale e confinanti con la strada privata che corre lungo la proprietà.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 85, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 186, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 900,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle sono rappresentate una da una area di fabbricaro demolito (la n.199) e due da area destinata a prato (1192, 305)
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 192, Qualità Prato - Fg. 12, Part. 305, Qualità Prato - Fg. 12, Part. 199, Qualità area di fabbricato rurale demolito
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 555,00
  trattasi di terreno privo di possibilità di utilizzo se non quale corte annessa al fabbricato. Pertanto si è

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

stabilito un valore corrispondente a quello di beni similari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	431,38 mq	770,00 €/mq	€ 332.162,60	100,00%	€ 332.162,60
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	318,90 mq	250,00 €/mq	€ 79.725,00	100,00%	€ 79.725,00
Bene N° 3 - Tettoia Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	358,00 mq	80,00 €/mq	€ 28.640,00	100,00%	€ 28.640,00
Bene N° 4 - Terreno Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	3614,00 mq	2,00 €/mq	€ 7.228,00	100,00%	€ 7.228,00
Bene N° 5 - Terreno Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	600,00 mq	15,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00
Bene N° 6 - Terreno Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	370,00 mq	1,50 €/mq	€ 555,00	100,00%	€ 555,00
				Valore di stima:	€ 449.210,60

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune. Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esternae terreno. Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli. Il bene è formato da due strutture prefabbricate con area di produzione, ricovero attrezzi, ed annessa zona residenziale, una tettoia per ricovero animali, una stalla ed un magazzino. La prima struttura quindi è caratterizzata da più destinazioni. Al piano terra si trovano infatti una serie di ambienti: la sala mungitura, un grande ambiente dove sono custoditi gli animali per la produzione del latte, una tettoia a due falde che collega questo corpo di fabbrica ad un ampio magazzino per il ricovero degli attrezzi; all'interno della tettoia vi è un piccolo bagno. Da un ingresso separato si accede nel laboratorio di produzione, questo è collegato da una porta ad un piccolo disimpegno. Al disimpegno che conduce al piano primo si accede anche attraverso un ingresso indipendente posto all'esterno; da qui una scala a chiocciola conduce come detto al piano primo.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

L'arrivo della scala è in un ambiente che disimpegna due differenti destinazioni. A sinistra si accede ad un piccolo ufficio, a destra si accede ad una serie di ambienti utilizzati come residenziale annesso e organizzati in soggiorno con angolo cottura, bagno con anti bagno ed una camera da letto. Un grande magazzino è posto antistante a questo fabbricato. Sempre di fronte si trova la tettoia per gli animali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 501, Categoria D10, Graffato 576,577
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 348.600,00
L'immobile n. 7 è parte del bene n.2.
Il complesso è in disuso da parecchio tempo pertanto, nonostante sia stato comunque curato dal punto di vista igenico e mantenuto pulito, le sue strutture ed i macchinari necessitano certamente almeno parzialmente di essere rinnovati. Pertanto verificato il valore di mercato attuale per beni similari, che è stato appurato attestarsi al mercato attuale intorno ai 600,00 €/mq, si staggisce un abbattimento pari al 30% per l'usura e la necessità di rinnovare parzialmente il bene, pertanto ne scaturisce un valore di mercato pari ad € 420,00/mq (relativamente all'immobile n.7)

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune anche al lotto 2. Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esterna. Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 303, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 631, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 51.164,00
  Il terreno di cui al bene n.8, facente parte del lotto n.2, è il terreno su cui ricade anche il bene n.7. pertanto non vi è disponibilità di residua potenzialità edificatoria.
  Pertanto la valutazione sara effettuata in base ai valori di mercato attuali per beni similari e per la sua coltura.
  Il CTU ha valutato che secondo le indicazioni attuali di mercato, valutate anche tenendo conto della coltura, della posizione, della orografia e del suo potenziale rispetto alla azinda cui è legato, si possa staggire un valore di mercato pari ad € 2,00/mq

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli. Il terreno è per buona parte pianeggiante e in ottimo stato di manutenzione. Il terreno ha destinazione Seminativo
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 197, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 198, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 74, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 630, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 3, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 101, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.129.600,00
  Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.
  Primariamente ha quello consentito dalla normativa urbanistica relativamnente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2, che dettano i seguenti parametri:
  if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
  if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
  h max = 7,50 ml
  minimi dai confini = ml 10

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

lotto minimo = 10.000 mq

Considerando che il presente bene n.9 (distinto dal CTU dal bene n.8 esclusivamente per una correttezza legata al tipo di coltura), in realtà fa parte di un unico lotto la cui consistenza totale è pari a mq 122.960,00, da questa ne deriva la seguente potenzialità urbanistica riferita all'intero lotto di terreno legata alle attività agricole:

if residenziale: 122.960,00 x 0,03 = 3.688,80 mc che diviso una altezza di ml.3,10 danno un potenziale edificatorio pari a mq 1.190,00 di residenziale

if per attività agricole: 122.960,00 x 0,07 = 8.607,20 mc che divisi per una altezza media pari a ml 3,50 danno un potenziale edificatorio in mq pari a 2.459,20
Pertanto nonostante la destinazione agricola, si evidenzia un'alta potenzialità edificatoria.

Ma come segnalato in premessa, si fa presente che è stata appurata l'esistenza di un 'PROGETTO IN VARIANTE AL PRG' che ha ottenuto DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA, che prevede la " realizzazione di una struttura ricettiva sportiva e ricreativa con area verde attrezzata, parcheggio e piazzale di manovra" per un totale di 4.558,47 mq per 18.155,37 mc più 9.856,85 mq di superfici di parcheggi a servizio.

Il CTU per tutto quanto sopra descritto staggisce un valore a mq pari ad € 20,00

- **Bene N° 10** - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli. Detta via ha inizio dalla via consolare latina. Il terreno ha destinazion Bosco Ceduo ed è ben manutenuto
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 76, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 77, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 195, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 329.600,00
  Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.
  Primariamente ha quello consentito dalla normativa urbanistica relativamnente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2, che dettano i seguenti parametri:
  if = 0,03 mc/mq (per le residenze)
  if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole)
  h max = 7,50 ml
  minimi dai confini = ml 10
  lotto minimo = 10.000 mq

  Considerando che il presente bene n.9 (distinto dal CTU dal bene n.8 esclusivamente per una correttezza legata al tipo di coltura), in realtà fa parte di un unico lotto la cui consistenza totale è pari a mq 122.960,00, da questa ne deriva la seguente potenzialità urbanistica riferita all'intero lotto di terreno legata alle attività agricole:

  if residenziale: 122.960,00 x 0,03 = 3.688,80 mc che diviso una altezza di ml.3,10 danno un potenziale edificatorio pari a mq 1.190,00 di residenziale

  if per attività agricole: 122.960,00 x 0,07 = 8.607,20 mc che divisi per una altezza media pari a ml 3,50 danno un potenziale edificatorio in mq pari a 2.459,20
  Pertanto nonostante la destinazione agricola, si evidenzia un'alta potenzialità edificatoria.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Ma come segnalato in premessa, si fa presente che è stata appurata l'esistenza di un 'PROGETTO IN VARIANTE AL PRG' che ha ottenuto DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA, che prevede la " realizzazione di una struttura ricettiva sportiva e ricreativa con area verde attrezzata, parcheggio e piazzale di manovra" per un totale di 4.558,47 mq per 18.155,37 mc più 9.856,85 mq di superfici di parcheggi a servizio.

Il CTU per tutto quanto sopra descritto staggisce un valore a mq pari ad € 20,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Azienda agricola Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	830,00 mq	420,00 €/mq	€ 348.600,00	100,00%	€ 348.600,00
Bene N° 8 - Terreno Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	25582,00 mq	2,00 €/mq	€ 51.164,00	100,00%	€ 51.164,00
Bene N° 9 - Terreno Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	106480,00 mq	20,00 €/mq	€ 2.129.600,00	100,00%	€ 2.129.600,00
Bene N° 10 - Bosco ceduo Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031	16480,00 mq	20,00 €/mq	€ 329.600,00	100,00%	€ 329.600,00
				Valore di stima:	€ 2.858.964,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

in data 21/10/2016 la presente procedura veniva riunita alla procedura esecutiva n.464/2016. Con provvedimento del 05/06/2019 il GE dott. E. Allo stato stato oggi conformato, vista la promiscuità delle destinazioni e la diffcicoltà dei mezzi peasanti di poter accedere e transitare attraverso gli immobili di cui al complesso denominato BENE n.1, l'accesso ai beni avviene da due strade distinte. L'accesso al bene n.1 avviene dal civico n.3 della via San Nicola, mentre l'accesso al compendio denominato Bene n.2 dovrebbe avvenire dalla via Circonvalazione Valli. Si fa presente che per quanto riguarda il lotto n.3 è stata appurata l'esistenza di un 'PROGETTO IN VARIANTE AL PRG' che ha ottenuto DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA, che prevede la " realizzazione di una struttura ricettiva sportiva e ricreativa con area verde attrezzata, parcheggio e piazzale di manovra" per un totale di 4.558,47 mq per 18.155,37 mc più 9.856,85 mq di superfici di parcheggi a servizio. Si fa inoltre presente che sarà necessario realizzare la divisione fisica tra

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

i lotti che attualmente sono percorribili ed attraversabili da ogni punto.

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 21/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zani Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - successione
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - estratti di mappa
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - documentazione C.E. n. 26/2000
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - grafici allegati CE 26/2000
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - documentazione CE n.13/1979
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - grafici allegati CE n.13/1979
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. n.11/1985
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - grafici allegati alla C.E. 11/1985
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.8/1998
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - grafici allegati alla Concessione edilizia n.8/1998
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - BENE N. 1_Visure Storiche
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - BENE N.2_Visure Storiche
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - BENE N. 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 3 - DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA,
- ✓ N° 1 Foto - BENE N.1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Foto - BENE N.2 - Documentazione fotografica

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

- ✓ N° 1 Altri allegati - attestazione usi civici
- ✓ N° 16 Altri allegati - rilievo del CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - BENE N.2 - TESTATA GRAFICI APPROVATI CON DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA,
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - BENE 2 - PLANIMETRIE CATASTALI

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune anche ad altre proprietà confinanti, detto viale ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Questo termina nella corte comune zona di arrivo alla proprietà. L'edificio è disposto su due piani f.t. In un atrio coperto si trovano due portoni di ingresso che permettono l'accesso all'edificio. Il portone di sinistra conduce nella zona giorno della dell'unità immobiliare, ed è rappresentata da un ingresso, un ampio salone, cucina ed ambiente sottoscala; da qui una scala porta al pino primo dove si dispongono tre ambienti di disimpegno, quattro camere da letto, due cabine armadio, e due bagni. Al piano primo si accede anche da una scala esterna in peperino. L'ingresso all'edificio da questo corpo esterno avviene in uno dei disimpegni del piano primo. Nella veranda/atrio posta al piano terra vi è un secondo portone che introduce in una zona giorno contigua costituita da un ampio salone con cucina. Annessi all'edificio sono un ripostiglio esterno, addossato alla parete perimetrale, ed una grotta
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Il bene è costituito da una porzione di fabbricato dell'edificio di cui al bene n.1. L'ingresso avviene nella corte retrostante l'immobile principale. L'edificio è disposto su due piani f.t.ed è attualemente allo incompleto in quanto si sono interotti i lavori della costruzione. Per quanto riguarda unità, anche questa è disposta su due livelli, e vi si accede dalla zona giorno del bene n.1 cui ingresso è rappresentato dal portone di destra, che comunica con il piano terra del bene n.2 attraverso una porta posta nel soggiorno; gli ambienti del piano terra del bene n.2 sono: disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale accessorio. Qui una scala interna conduce al piano primo dove si dispongono quattro camere tutte con rispettivo bagno interno ed un ampio disimpegno e due piccoli terrazzi rispettivamente. Nel disimpegno posto al piano primo un vano porta comunica con una delle camere del piano primo del bene n.1. Questa porzione di edificio non ultimata, risulta tale in quanto priva degli elementi degli impianti e delle rifiniture conclusive. E' stato completato l'esterno con l'apposizione degli infissi, ma l'interno, seppur completato nelle sue disposizioni interne, è privo di una impiantistica completa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La particella di terreno sulla quale ricade il bene ha destinazione Urbanistica: ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita..

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di una ampia tettoia posta dietro il fabricato residenziala. E' aperta su tutti e quattro i lati ed è utilizzata per il ricovero di attrezzature e mezzi.

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 574, Sub. 501, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella di terreno sulla quale ricade il bene ha destinazione Urbanistica: ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. I terreni sono in parte quelli dove insistono i fabbricati ed in parte liberi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 300, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 634, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: ZONA E SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha: if = 0,03 mc/mq (per le residenze) if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole) h max = 7,50 ml minimi dai confini = ml 10 lotto minimo = 10.000 mq Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle in oggetto sono rappresentate da due terreni posti nella zon retrostante del fabbricato residenziale e confinanti con la strada privata che corre lungo la proprietà.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 85, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 186, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: ZONA E SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha: if = 0,03 mc/mq (per le residenze) if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole) h max = 7,50 ml minimi dai confini = ml 10 lotto minimo = 10.000 mq Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle sono rappresentate una da una area di fabbricaro demolito (la n.199) e due da area destinata a prato (1192, 305)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 192, Qualità Prato - Fg. 12, Part. 305, Qualità Prato - Fg. 12, Part. 199, Qualità area di fabbricato rurale demolito
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: ZONA E SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha: if = 0,03 mc/mq (per le residenze) if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole) h max = 7,50 ml minimi dai confini = ml 10 lotto minimo = 10.000 mq Per eventuali

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune. Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esternae terreno. Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli. Il bene è formato da due strutture prefabbricate con area di produzione, ricovero attrezzi, ed annessa zona residenziale, una tettoia per ricovero animali, una stalla ed un magazzino. La prima struttura quindi è caratterizzata da più destinazioni. Al piano terra si trovano infatti una serie di ambienti: la sala mungitura, un grande ambiente dove sono custoditi gli animali per la produzione del latte, una tettoia a due falde che collega questo corpo di fabbrica ad un ampio magazzino per il ricovero degli attrezzi; all'interno della tettoia vi è un piccolo bagno. Da un ingresso separato si accede nel laboratorio di produzione, questo è collegato da una porta ad un piccolo disimpegno. Al disimpegno che conduce al piano primo si accede anche attraverso un ingresso indipendente posto all'esterno; da qui una scala a chiocciola conduce come detto al piano primo. L'arrivo della scala è in un ambiente che disimpegna due differenti destinazioni. A sinistra si accede ad un piccolo ufficio, a destra si accede ad una serie di ambienti utilizzati come residenziale annesso e organizzati in soggiorno con angolo cottura, bagno con anti bagno ed una camera da letto. Un grande magazzino è posto antistante a questo fabbricato. Sempre di fronte si trova la tettoia per gli animali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 501, Categoria D10, Graffato 576,577
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La particella di terreno sulla quale ricade il bene ha destinazione Urbanistica: ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Per le prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune anche al lotto 2. Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esterna. Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 303, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 631, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: ZONA E SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha: if = 0,03 mc/mq (per le residenze) if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole) h max = 7,50 ml minimi dai confini = ml 10 lotto minimo = 10.000 mq Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli. Il terreno è per buona parte pianeggiante e in ottimo stato di manutenzione. Il terreno ha destinazione Seminativo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 197, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 198, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 74, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 630, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 3, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 101, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: ZONA E SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha: if = 0,03 mc/mq (per le residenze) if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole) h max = 7,50 ml minimi dai confini = ml 10 lotto minimo = 10.000 mq Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita.

- **Bene N° 10** - Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031
  Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli. Detta via ha inizio dalla via consolare latina. Il terreno ha destinazion Bosco Ceduo ed è ben manutenuto
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 76, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 77, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 195, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Destinazione Urbanistica: ZONA E SOTTOZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G., ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt.55 e 57 così come modificati dalla L.R. n.8 del 2003 Si fa presente che per quanto riguarda l'edificabilità consentita in tali aree si ha: if = 0,03 mc/mq (per le residenze) if = 0,07 mc/mq (per le le attività agricole) h max = 7,50 ml minimi dai confini = ml 10 lotto minimo = 10.000 mq Per eventuali altre prescrizioni si veda Certificato di Destinazione urbanistica allegato. Il certificato è stato prodotto nel 2016 ma ad oggi non sono subentrate modifiche urbanistiche che possano modificare la certificazione acquisita..

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 409/2009 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7	**Superficie**	431,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile a destinazione residenziale ed utilizzato dai debitori al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo. I rivestimenti ed i materiali sono di buona qualità.		
Descrizione:	L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune anche ad altre proprietà confinanti, detto viale ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Questo termina nella corte comune zona di arrivo alla proprietà. L'edificio è disposto su due piani f.t. In un atrio coperto si trovano due portoni di ingresso che permettono l'accesso all'edificio. Il portone di sinistra conduce nella zona giorno della dell'unità immobiliare, ed è rappresentata da un ingresso, un ampio salone, cucina ed ambiente sottoscala; da qui una scala porta al pino primo dove si dispongono tre ambienti di disimpegno, quattro camere da letto, due cabine armadio, e due bagni. Al piano primo si accede anche da una scala esterna in peperino. L'ingresso all'edificio da questo corpo esterno avviene in uno dei disimpegni del piano primo. Nella veranda/atrio posta al piano terra vi è un secondo portone che introduce in una zona giorno contigua costituita da un ampio salone con cucina. Annessi all'edificio sono un ripostiglio esterno, addossato alla parete perimetrale, ed una grotta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta comunque in possesso dei debitori.		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7	**Superficie**	318,90 mq
Stato conservativo:	Il bene non è stato completato, e non è in buono stato di manutenzione. L'edificio purtroppo ha risentito soprattutto della lungo periodo in cui è stato privo di infissi e le acque hanno compronesso le rifiniture interne che esrano state completate come ad esempio la tinteggiatura che mostra evidenti i segni delle acque. (si veda documentazione fotografica allegata)		
Descrizione:	Il bene è costituito da una porzione di fabbricato dell'edificio di cui al bene n.1. L'ingresso avviene nella corte retrostante l'immobile principale. L'edificio è disposto su due piani f.t.ed è attualemente allo incompleto in quanto si sono interotti i lavori della costruzione. Per quanto riguarda unità, anche questa è disposta su due livelli, e vi si accede dalla zona giorno del bene n.1 cui ingresso è rappresentato dal portone di destra, che comunica con il piano terra del bene n.2 attraverso una porta posta nel soggiorno; gli ambienti del piano terra del bene n.2 sono: disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale accessorio. Qui una scala interna conduce al piano primo dove si dispongono quattro camere tutte con rispettivo bagno interno ed un ampio disimpegno e due piccoli terrazzi rispettivamente. Nel disimpegno posto al piano primo un vano porta comunica con una delle camere del piano primo del bene n.1. Questa porzione di edificio non ultimata, risulta tale in quanto priva degli elementi degli impianti e delle rifiniture conclusive. E' stato completato l'esterno con l'apposizione degli infissi, ma l'interno, seppur completato		

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

	nelle sue disposizioni interne, è privo di una impiantistica completa.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Il complesso attualmente non è utilizzato in quanto non abitabile. Risulta comunque in possesso dei debitori.

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 574, Sub. 501, Categoria C7	**Superficie**	358,00 mq
Stato conservativo:	La tettoia annessa è una struttura aperta su quattro lati quindi priva di pareti e/o rifiniture. Comunque in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di una ampia tettoia posta dietro il fabricato residenziala. E' aperta su tutti e quattro i lati ed è utilizzata per il ricovero di attrezzature e mezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Risulta utilizato dai debitori.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 300, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 634, Qualità Seminativo	**Superficie**	3614,00 mq
Stato conservativo:	I terreni di cui ai beni n. 4, 5 e 6, sono tutti in buono stato manutentivo		
Descrizione:	L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. I terreni sono in parte quelli dove insistono i fabbricati ed in parte liberi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Risulta in possesso dei debitori.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 85, Qualità	**Superficie**	600,00 mq

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

	Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 186, Qualità Seminativo arborato		
Stato conservativo:	I terreni di cui ai beni n. 4, 5 e 6, sono tutti in buono stato manutentivo		
Descrizione:	L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle in oggetto sono rappresentate da due terreni posti nella zon retrostante del fabbricato residenziale e confinanti con la strada privata che corre lungo la proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Risulta in possesso dei debitori.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 192, Qualità Prato - Fg. 12, Part. 305, Qualità Prato - Fg. 12, Part. 199, Qualità area di fabbricato rurale demolito	**Superficie**	370,00 mq
Stato conservativo:	I terreni di cui ai beni n. 4, 5 e 6, sono tutti in buono stato manutentivo		
Descrizione:	L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle sono rappresentate una da una area di fabbricaro demolito (la n.199) e due da area destinata a prato (1192, 305)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Risulta in possesso dei debitori.		

LOTTO 2

Bene N° 7 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 501, Categoria D10, Graffato 576,577	**Superficie**	830,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso è in buono stato di conservazione. I manufatti sono di qualità e ben manutenuti e ordinati.		
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune. Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esternae terreno. Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli. Il bene è formato da due strutture prefabbricate con area di produzione, ricovero attrezzi, ed annessa zona residenziale, una tettoia per ricovero animali, una stalla ed un magazzino. La prima struttura quindi è caratterizzata da più destinazioni. Al piano terra si trovano infatti una serie di ambienti: la sala mungitura, un grande ambiente dove sono custoditi gli animali per la produzione del latte, una tettoia a due falde che collega questo corpo di fabbrica ad un ampio magazzino per il ricovero degli attrezzi; all'interno della tettoia vi è un piccolo bagno. Da un ingresso separato si		

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

	accede nel laboratorio di produzione, questo è collegato da una porta ad un piccolo disimpegno. Al disimpegno che conduce al piano primo si accede anche attraverso un ingresso indipendente posto all'esterno; da qui una scala a chiocciola conduce come detto al piano primo. L'arrivo della scala è in un ambiente che disimpegna due differenti destinazioni. A sinistra si accede ad un piccolo ufficio, a destra si accede ad una serie di ambienti utilizzati come residenziale annesso e organizzati in soggiorno con angolo cottura, bagno con anti bagno ed una camera da letto. Un grande magazzino è posto antistante a questo fabbricato. Sempre di fronte si trova la tettoia per gli animali.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta comunque in possesso dei debitori.

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 303, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 633, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 631, Qualità Seminativo	**Superficie**	25582,00 mq
Stato conservativo:	il terreno e in buono stato manutentivo		
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colleferro. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune anche al lotto 2. Il complesso è costituito da n.3 manufatti a destinazione agricolo-produttiva con annessa area esterna. Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta comunque in possesso dei debitori.		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 197, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 198, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 74, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 75, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 630, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 2, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 3, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 100, Qualità Seminativo - Fg. 13, Part. 101, Qualità Seminativo	**Superficie**	106480,00 mq
Stato conservativo:	il terreno è in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli. Il terreno è per buona parte pianeggiante e in ottimo stato di manutenzione. Il terreno ha destinazione Seminativo		

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Il terreno è in possesso dei debitori

Bene N° 10 - Bosco ceduo			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3, 00031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Bosco ceduo Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 76, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 77, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 195, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	16480,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Trattasi di un ampio terreno costituito da più particelle, il cui ingresso avverrà (a seguito del frazionamento) dalla via di Circonvallazione Valli. Detta via ha inizio dalla via consolare latina. Il terreno ha destinazion Bosco Ceduo ed è ben manutenuto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il terreno è in possesso dei debitori.		

Firmato Da: SIMONA ZANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 249f48a526ac5ad5c6f9f859e23f5bd6