

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perniconi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 304.123,00	13



INCARICO

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Geom. Perniconi Stefano, con studio in Via Lombardia, 2 - 00048 - Nettuno (RM), email stefanoperniconi@inwind.it, PEC stefano.perniconi@geopec.it, Tel. 06 98 04 595, Fax 06 98 04 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA COLUBRO N. 144, interno 2, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Unità immobiliari n. 1 "ABITAZIONE" Via Colubro 144, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2, suddivisa in: "Cantina" Piano Terra con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 64,00;

"Abitazione" Piano Primo e Secondo con accesso esclusivo dalla scala posta al piano terra, al Piano Primo è suddiviso in soggiorno con scala di accesso al piano secondo (zona notte), cucina, bagno e ripostiglio della superficie lorda di mq. 73,00 e netta di mq. 57,00 oltre due balconi a livello di mq. 12,00, Piano Secondo suddiviso da tre stanze da letto, due bagni, cabina armadio e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 60,00 oltre balcone a livello di mq. 8,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dalla particella 1151-482, salvo altri.

L'unità immobiliare sopracitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 715 Sub. 2, Censita A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita 581,01, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2; Fabbricato realizzato precedentemente al 1985 e per esso è stata presentata in Comune di Artena domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 Istanza n. 1035 Prot. 5227 del 21.04.1986 da definire.

Unità immobiliari n. 2 "CANTINA" Via Colubro 144, Piano Terra, con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno della superficie lorda di mq. 150,00 e netta di mq. 130,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dal fabbricato particella 715, salvo altri.

L'unità immobiliare sopracitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 716, Censita C/2 Classe 2 Cons. mq 125, Rendita 180,76, Piano Terra; Fabbricato realizzato senza autorizzazioni urbanistiche, pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione.

Unità immobiliari n. 3 "TERRENO" Via Colubro 144, di mq. 4.424, circostante al fabbricato che costituisce area a giardino e viali comuni. Censito in Catasto Terreni del Comune di Artena al Foglio 27 Particella 714, Seminativo di classe 4 R.D. 8,00 R.A. 10,28.

Su detto terreno sono stati realizzati dei manufatti senza autorizzazione urbanistica con destinazione a locale deposito che dovranno essere demoliti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA COLUBRO N. 144, interno 2, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area costituita da terre e fabbricati è confinante con: Via Colubro, distacco da particelle 985 e 986, distacco con particelle 482 e 1151 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	3,80 m	TERRA
Abitazione	57,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	PRIMO
Abitazione	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione	61,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	SECONDO
Abitazione	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	SECONDO
Cantina	130,00 mq	155,00 mq	0,05	7,75 mq	3,00 m	TERRA
Terreno agricolo	4424,00 mq	4424,00 mq	0,013	57,51 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				264,71 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	264,71 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 19/02/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 89 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 9780 Reddito dominicale € 17,76 Reddito agrario € 22,83
Dal 19/02/1980 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 714 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4424 Reddito dominicale € 8,00 Reddito agrario € 10,28
Dal 18/04/2007 al 11/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 715, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1-2
Dal 18/04/2007 al 11/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 716 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 125 mq Rendita € 180,76 Piano T
Dal 18/04/2007 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 714 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4427 Reddito dominicale € 8,00 Reddito agrario € 10,28
Dal 11/12/2012 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 715, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 215 mq Rendita € 581,01 Piano T-1-2
Dal 11/12/2024 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 716 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 125 mq Rendita € 180,76 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	715	2		A2	4	7,5	215 mq	581,01 €	T-1-2	
	27	716			C2	2		125 mq	180,76 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
27	714				Seminativo	4	4424 mq	8 €	10,28 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Attualmente sul terreno è stato realizzato:

- Fabbricato costituito da tre piani, distinto con la particella 715 costituito da due unità immobiliari diviso verticalmente da cielo a terra con terreno circostante comune e accesso indipendente. Per lo stesso è stato presentato al Comune di ARTENA Istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 Istanza n. 1035 Prot. 5227 del 21.04.1986 da definire.
- Locale Cantina costituita da un solo piano terra distinto con la particella 716, realizzato ai limiti del confine con la particella 985, lo stesso risulta privo delle autorizzazioni urbanistiche, pertanto l'aggiudicatario dovrà demolire tale fabbricato, e i fini della stima si valuta l'area di sedime.
- Realizzazione di strutture precaria in aderenza al fabbricato distinto con la particella 715 non dichiarate in catasto ma presenti sul terreno destinato a deposito attrezzi e di un ricovero animali a confine con la particella 482 sono privi di autorizzazione comunali e l'aggiudicatario del lotto dovrà provvedere alla demolizione.

PATTI



Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni interne dell'unità immobiliare sono in ottimo stato in quanto risulta da poco ristrutturato, mentre nella parte esterna il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ed è ubicato al centro di un lotto di terreno di circa 4000,00 mq che costituisce la corte e i viali comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SI PRECISA CHE LE UNITA' IMMOBILIARI E IL TERRENO SONO GRAVATE DAL DIRITTO DI PASCOLO A FAVORE DEL COMUNE DI ARTENA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di tre piani fuori terra, la struttura portante e le fondazioni sono di tipo misto cemento armato e muratura la copertura a falde inclinate. Le tamponature esterne sono rifinite con intonaco, in buono stato di manutenzione. Gli infissi interni ed esterni sono in pvc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e famigliari.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1980 al 18/04/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N. 82 VOL. 376	19/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		VELLETRI	01/07/1981	2276	1725
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2007 al 13/03/2024	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO DI VERBALE DI CONCILIAZIONE DEL TRIBUNALE DI VELLETRI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	18/04/2007	4238	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	19/09/2007	6002	3333
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a VELLETRI il 20/12/2012
Reg. gen. 6495 - Reg. part. 781
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 31/05/2013
Reg. gen. 2693 - Reg. part. 329
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 127.648,53



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da PIGNORAMENTO
Iscritto a VELLETRI il 13/03/2024
Reg. gen. 1287 - Reg. part. 959
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

IL LOTTO DI TERRENO E' POSTO IN PARTE IN ZONA B4 "EDIFICABILE" COMPLETAMENTO PERIMETRAZIONE NUCLEO SPONTANEO E IN PARTE IN ZONA E2 AGRICOLA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

PER IL FABBRICATO DISTINTO CON LA PARTICELLA 715 E' STATA PRESENTATA IN COMUNE DI ARTENA ISTANZA N. 1035 DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 PROTOCOLLO 5227 DEL 21.04.1986 MA LA STESSA NON E' STATA ANCORA DEFINITA.

PER I RESTANTI FABBRICATI NON RISULTANO ESSERE STATE PRESENTATE DOMANDE E/O RICHIESTE DI REGOLARITA' URBANISTICA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA COLUBRO N. 144, interno 2, piano T-1-2
Unità immobiliari n. 1 "ABITAZIONE" Via Colubro 144, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2, suddivisa in: "Cantina" Piano Terra con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 64,00; "Abitazione" Piano Primo e Secondo con accesso esclusivo dalla scala posta al piano terra, al Piano Primo è suddiviso in soggiorno con scala di accesso al piano secondo (zona notte), cucina, bagno e ripostiglio della superficie lorda di mq. 73,00 e netta di mq. 57,00 oltre due balconi a livello di mq. 12,00, Piano Secondo suddiviso da tre stanze da letto, due bagni, cabina armadio e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 60,00 oltre balcone a livello di mq. 8,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dalla particella 1151-482, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 715 Sub. 2, Censita A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita 581,01, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2; Fabbricato realizzato precedentemente al 1985 e per esso è stata presentata in Comune di Artena domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 Istanza n. 1035 Prot. 5227 del 21.04.1986 da definire. Unità immobiliari n. 2 "CANTINA" Via Colubro 144, Piano Terra, con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno della superficie lorda di mq. 150,00 e netta di mq. 130,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dal fabbricato particella 715, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 716, Censita C/2 Classe 2 Cons. mq 125, Rendita 180,76, Piano Terra; Fabbricato realizzato senza autorizzazioni urbanistiche, pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione. Unità immobiliari n. 3 "TERRENO" Via Colubro 144, di mq. 4.424, circostante al fabbricato che costituisce area a giardino e viali comuni. Censito in Catasto Terreni del Comune di Artena al Foglio 27 Particella 714, Seminativo di classe 4 R.D. 8,00 R.A. 10,28. Su detto terreno sono stati realizzati dei manufatti senza autorizzazione urbanistica con destinazione a locale deposito che dovranno essere demoliti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 715, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 716, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 714, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 344.123,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - VIA COLUBRO N. 144, interno 2, piano T-1-2	264,71 mq	1.300,00 €/mq	€ 344.123,00	100,00%	€ 344.123,00
				Valore di stima:	€ 344.123,00

Valore di stima: € 344.123,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Altro demolizione fabbricati non autorizzati (cantina distinta con particella 716) e fabbricati precari (locale deposito e stalla)	20000,00	€

Valore finale di stima: € 304.123,00

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

Nettuno, li 08/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Perniconi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Planimetria con individuazione fabbricati da demolire
- ✓ Altri allegati
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO ENERGETICO APE
- ✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA COLUBRO N. 144, interno 2, piano T-1-2
Unità immobiliari n. 1 "ABITAZIONE" Via Colubro 144, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2, suddivisa in: "Cantina" Piano Terra con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 64,00; "Abitazione" Piano Primo e Secondo con accesso esclusivo dalla scala posta al piano terra, al Piano Primo è suddiviso in soggiorno con scala di accesso al piano secondo (zona notte), cucina, bagno e ripostiglio della superficie lorda di mq. 73,00 e netta di mq. 57,00 oltre due balconi a livello di mq. 12,00, Piano Secondo suddiviso da tre stanze da letto, due bagni, cabina armadio e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 60,00 oltre balcone a livello di mq. 8,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dalla particella 1151-482, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 715 Sub. 2, Censita A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita 581,01, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2; Fabbricato realizzato precedentemente al 1985 e per esso è stata presentata in Comune di Artena domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 Istanza n. 1035 Prot. 5227 del 21.04.1986 da definire. Unità immobiliari n. 2 "CANTINA" Via Colubro 144, Piano Terra, con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno della superficie lorda di mq. 150,00 e netta di mq. 130,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dal fabbricato particella 715, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 716, Censita C/2 Classe 2 Cons. mq 125, Rendita 180,76, Piano Terra; Fabbricato realizzato senza autorizzazioni urbanistiche, pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione. Unità immobiliari n. 3 "TERRENO" Via Colubro 144, di mq. 4.424, circostante al fabbricato che costituisce area a giardino e viali comuni. Censito in Catasto Terreni del Comune di Artena al Foglio 27 Particella 714, Seminativo di classe 4 R.D. 8,00 R.A. 10,28. Su detto terreno sono stati realizzati dei manufatti senza autorizzazione urbanistica con destinazione a locale deposito che dovranno essere demoliti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 715, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 716, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 714, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL LOTTO DI TERRENO E' POSTO IN PARTE IN ZONA B4 "EDIFICABILE" COMPLETAMENTO PERIMETRAZIONE NUCLEO SPONTANEO E IN PARTE IN ZONA E2 AGRICOLA.

Prezzo base d'asta: € 304.123,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 304.123,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - VIA COLUBRO N. 144, interno 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 715, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 716, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 714, Qualità Seminativo	Superficie	264,71 mq
Stato conservativo:	Le condizioni interne dell'unità immobiliare sono in ottimo stato in quanto risulta da poco ristrutturato, mentre nella parte esterna il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Unità immobiliari n. 1 "ABITAZIONE" Via Colubro 144, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2, suddivisa in: "Cantina" Piano Terra con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 64,00; "Abitazione" Piano Primo e Secondo con accesso esclusivo dalla scala posta al piano terra, al Piano Primo è suddiviso in soggiorno con scala di accesso al piano secondo (zona notte), cucina, bagno e ripostiglio della superficie lorda di mq. 73,00 e netta di mq. 57,00 oltre due balconi a livello di mq. 12,00, Piano Secondo suddiviso da tre stanze da letto, due bagni, cabina armadio e disimpegno della superficie lorda di mq. 80,00 e netta di mq. 60,00 oltre balcone a livello di mq. 8,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dalla particella 1151-482, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 715 Sub. 2, Censita A/2 Classe 4 Vani 7,5 Rendita 581,01, Piano Terra, Primo e Secondo Int. 2; Fabbricato realizzato precedentemente al 1985 e per esso è stata presentata in Comune di Artena domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 Istanza n. 1035 Prot. 5227 del 21.04.1986 da definire. Unità immobiliari n. 2 "CANTINA" Via Colubro 144, Piano Terra, con accesso indipendente composto da doppio locale con bagno della superficie lorda di mq. 150,00 e netta di mq. 130,00. Confinante con Via Colubro, distacco da particella 985-986 distacco dal fabbricato particella 715, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto Urbano del Comune di Artena Via Colubro 144 al Foglio 27 Particella 716, Censita C/2 Classe 2 Cons. mq 125, Rendita 180,76, Piano Terra; Fabbricato realizzato senza autorizzazioni urbanistiche, pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione. Unità immobiliari n. 3 "TERRENO" Via Colubro 144, di mq. 4.424, circostante al fabbricato che costituisce area a giardino e viali comuni. Censito in Catasto Terreni del Comune di Artena al Foglio 27 Particella 714, Seminativo di classe 4 R.D. 8,00 R.A. 10,28. Su detto terreno sono stati realizzati dei manufatti senza autorizzazione urbanistica con destinazione a locale deposito che dovranno essere demoliti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e famigliari.		

