

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pistolesi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Arch. Pistolesi Fabrizio, con studio in Via Enrico Riziero Galvaligi, 16 - 00049 - Velletri (RM), email f.pistolesi@awn.it;f.pistolesi@fastwebnet.it, PEC f.pistolesi@pec.archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2024 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) - Via Colle San Nicola, 26, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare ad uso residenziale in corso di costruzione (ristrutturazione) in parte priva di pavimenti e rivestimenti e con impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. Da considerarsi allo stato grezzo come meglio può evincersi dal rilievo fotografico allegato. Anche alcuni infissi interni ed esterni risultano rimossi.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 26, interno 2, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Come risulta dall'esame della documentazione ipocatastale redatta dall'avv. Nicolino Tartaglione e dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del notaio dott. Niccolò Tiecco, la documentazione ex art.567 può definirsi completa. in particolare:

CATASTO:

A) Dalla certificazione catastale l'immobile risulta di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

B) - nel pignoramento appartamento in Artena Via Colle San Nicola n. 26,posto al piano 1 composto da 5 camere, cucina, bagno,2 balconi e terrazzi a livello coperto,confinante con detta via, vano scala e distacco

verso proprietà [REDACTED] salvo altri Censito nel catasto fabbricati al foglio 13 particella 74 sub 502 cat A/3,cl3 vani 8 r.c. 495,80.

C - attualmente dalla certificazione notarile:

immobile Comune di ARTENA (RM) Via Colle San Nicola, 2 Catasto Fabbricati: = NCEU Foglio 13 particella 74 subalterno 502 P1 cat. A/3 classe 3 Vani 8 Rendita € 495,8

TERMINE DI EFFICACIA DEL PRECETTO:

.il pignoramento è stato notificato alla esecutata il 30 gennaio 2024 entro il compimento dei novanta giorni dalla notifica agli esecutati del precetto, effettuata invece il 7 /11/2023,

ISCRIZIONE A RUOLO: effettuata nei termini in data 20/02/2024, essendo stato consegnato il verbale di pignoramento al creditore procedente il 12 02 2024.

ISTANZA DI VENDITA: depositata nei termini in data 14 marzo 2024, essendo stato notificato il pignoramento in data 30 gennaio 2024

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE: depositata nei termini in data 1/marzo 2024;

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: dalle risultanze dei certificati ipotecari depositati risulta attestata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, salvo quanto appresso specificato.

Atto notarile pubblico di donazione a Rogito atto Dott. Pensabene Perez Giuseppe Notaio in Roma (RM) del 21/02/2004 rep.110689 tra- scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 11/03/2004 al n.847 di formalità; favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 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

---

Via Colle San Nicola, vano scala, distacco verso proprietà [REDACTED] salvi altri

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,56 mq	138,76 mq	1	138,76 mq	3,00 m	1
Loggia	65,61 mq	68,00 mq	0,45	30,60 mq	3,00 m	1
Corte comune	1124,00 mq	1124,00 mq	0,033	37,09 mq	0,00 m	

Balcone scoperto	2,90 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,90 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>207,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>207,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare allo stato attuale è in fase di ristrutturazione con parte dei pavimenti e dei divisori interni demoliti e con gli infissi interni ed esterni rimossi. Per il calcolo della superficie convenzionale è stato adottato il coefficiente 1 per la superficie residenziale, per la grande loggia coperta è stato adottato il coefficiente 0.45, per i due balconi scoperti il coefficiente 0.25, mentre per l'area cortilizia comune anche agli altri subalterni, che calcolata al netto dell'area di sedime del fabbricato principale e del garage distaccato misura mq. 1.240 (mq. 1372-93-155=mq.1.240) è stato adottato il coefficiente 0.033, ovvero 0,10/3 unità immobiliari.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>16/12/2003</b> al <b>21/02/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 74, Sub. 502 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 49.580,00 Piano 1
Dal <b>21/02/2004</b> al <b>03/04/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 74, Sub. 502 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 495,80 Piano 1
Dal <b>21/02/2004</b> al <b>09/08/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 74, Sub. 502 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 495,80 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	74	502		A3	3	8 vani	157 mq	495,8 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato di cui l'unità residenziale di che trattasi fa parte, è in buono stato di conservazione, risulta completo nelle finiture, intonato e tinteggiato in colore rosso pompeiano. L'appartamento oggetto di esecuzione risulta invece allo stato grezzo in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria, con il rifacimento integrale della parte impiantistica (elettrica, termoidraulica) che è stata rimossa. Anche i pavimenti e i rivestimenti sono stati demoliti e gli infissi, sia interni che esterni, rimossi. Allo stato attuale l'appartamento non risulta abitabile/agibile.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre unità immobiliari ad uso residenziale disposte una per piano. L'area cortilizia distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio 13, particella 74 sub.503 di mq. 1.372,00 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati su di essa ricadenti, come risulta dal Tipo Mappale 570544 del 19.12.2018 è Bene comune non censibile (corte) ai subalterni 4, 501, 502 (abitazioni di tipo economico) e al sub 505 Garage, distaccato dal fabbricato.

Anche la scala che collega i vari piani, distinta con il sub 504, risulta Bene comune non censibile dei sub: 4 e 502.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Il terreno su cui è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, era gravato da uso civico di pascolo su terre già di proprietà della principessa [REDACTED] e successivamente assegnato in piena proprietà al Comune di Artena. Il terreno è stato poi affrancato a seguito di domanda presentata dal sig. [REDACTED] data 14.05.1998.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte, è composto da un unico corpo di fabbrica e si sviluppa su tre piani: piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto con tre appartamenti dislocati uno per piano. La copertura è a tetto. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce in conglomerato cementizio armato, poggianti su terreno compatto di natura tufacea. La struttura è in muratura portante di blocchi di tufo squadrate dello spessore di cm.55. Ciascun muro maestro è intersecato da murature trasversali ad esso ben ammorsate. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi aventi altezza di cm.16 più cm.5 di massetto e staffatura di mm.8,00 con passo non superiore ai cm.20. I solai sono efficacemente collegati ai cordoli. Il tutto come risulta dalla certificazione di idoneità sismica redatta dall'arch. Calogero Iadecola regolarmente depositata presso la sezione antisismica della Regione Lazio prot. 1442 del 25.03.1998. L'unità immobiliare si trova in fase di ristrutturazione, con i pavimenti divelti e gli impianti rimossi, così come anche gli infissi esterni ed interni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare di che trattasi si trova in fase di ristrutturazione, priva dei pavimenti, dei rivestimenti e degli impianti oltre che degli infissi interni ed esterni ed al momento non abitabile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>23/11/1974</b> al <b>21/02/2004</b>	**** Omissis ****	<b>atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Salvatore Albano	28/11/1974	475676	9981
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>21/02/2004</b> al <b>03/04/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio dott. Giuseppe Pensabene Perez	21/02/2004			110689	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Reparto PI di Velletri	11/03/2004	847	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/04/2018</b> al <b>10/08/2024</b>	**** Omissis ****	<b>ricongiunzione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale sede Artena	03/04/2018	896	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: dalle risultanze dei certificati ipotecari depositati risulta attestata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, salvo quanto appresso specificato.

Atto notarile pubblico di donazione a Rogito atto Dott. Pensabene Perez Giuseppe Notaio in Roma (RM) del 21/02/2004 rep.110689 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 11/03/2004 al n.847 di formalità; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare di che trattasi fa parte, ha la seguente destinazione urbanistica dettata dal Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n.10520 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R.L. n.8 in data 20.03.1996:

. ZONA E, Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati ora sottoposta alla L.R. 38/99 art.55 e 57 e s.m.i.

. Prescrizioni : In data 06.07.1998 è entrato in vigore con Legge Regionale il Piano Paesistico Territoriale che nell'ambito n.8 prevede per tale zona con natura indicativa : A1 Tutela assoluta. Ai soli fini urbanistici si attesta la natura del terreno p.lla 74 (ex 10) = Appartamenti al demanio di uso collettivo.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Artena, sezione condono edilizio, è stato possibile accertare che il fabbricato, di cui l'unità residenziale oggetto di esecuzione fa parte, è stato realizzato in assenza di titoli edilizi legittimanti la costruzione, in vari periodi temporali: nell'anno 1958 venne iniziata la costruzione dei primi due piani per un totale di mc.330, e superficie abitabile di mq.75, mentre nell'anno 1975 fu realizzato l'ampliamento di mc. 405 per una superficie di mq. 115, che lo ha portato alla situazione attuale. Il tutto come risulta dalla domanda di condono edilizio (legge 47/'85) prodotta in data 29.03.1986 prot. 4112. La pratica di condono, seppur ancora non definita con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, a seguito di richiesta del comune di Artena del 20.07.1992 prot. 9191, è stata integrata della documentazione tecnica richiesta, compresa la perizia giurata, il certificato di idoneità sismica, il grafico di rilievo e l'accatastamento. A seguito dell'integrazione il Comune di Artena con nota del 22.09.1994 prot. 1363 ha provveduto a definire gli oneri concessori da pagare in lire 225.585 e i diritti di istruttoria e segreteria in lire 50.000 oltre alla eventuale parte residua dell'oblazione, se non già integralmente versata, moltiplicata per 3.

Nel fascicolo non sono stati rinvenute le copie dei versamenti, ma L'area Tecnica Urbanistica del Comune di Artena, in data 01.04.2004 rilasciava un attestato che dichiarava che per la pratica in corso di definizione, NULLA OSTA al rilascio della Concessione in Sanatoria.

### *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.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 26, interno 2, piano 1  
Unità immobiliare ad uso residenziale in corso di costruzione (ristrutturazione) in parte priva di pavimenti e rivestimenti e con impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. Da considerarsi allo stato grezzo come meglio può evincersi dal rilievo fotografico allegato. Anche alcuni infissi interni ed esterni risultano rimossi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 74, Sub. 502, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 158.500,00

Al fine della determinazione del valore venale o "di mercato" del cespite oggetto di procedura esecutiva, si è tenuto

conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, del costo di costruzione, dello stato al rustico dell'unità immobiliare priva di parte delle tramezzature interne, degli impianti, degli intonaci, dei pavimenti oltre che degli infissi.

E' stata considerata la struttura portante mista, parte in muratura portante e parte in conglomerato cementizio armato, relativamente ai solai. Si è tenuto conto altresì della certificazione di idoneità sismica, redatta dall'arch. Calogero Iadecola e regolarmente depositata presso la sezione antisismica della Regione Lazio in data 25.03.1998 prot.1442.

Inizialmente per la determinazione del valore venale e commerciale è stato fatto riferimento all'immobile come se fosse completo dei servizi e delle finiture, secondo la comune pratica professionale, con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, e non su quella netta utile calpestabile, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, per poi decurtare da tale valore il costo presunto delle opere per rendere l'immobile completo delle finiture e degli impianti. Tenendo conto delle valutazioni che per la zona OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio redatte sulla base di suddivisioni del territorio in porzioni esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socioeconomiche, di dotazioni di servizi, ecc.), la Fascia/zona è: Suburbana/TAGLIENTE-MACERE-COLUBRO-SAN NICOLA-MAIORANA-CASAL DI MONDO, il Codice di zona: E1, per il secondo semestre dell'anno 2023 il valore minimo a metro quadro per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo Normale è di euro 800,00 mentre il massimo è di euro 1.150,00. Dopo aver proceduto a verificare i valori degli immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura presso le principali agenzie immobiliari della zona e presupponendo livelli di finiture medie si è elaborata una verifica di stima "comparativa" eseguita confrontando il valore di mercato a quello oggetto della presente procedura.

Alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo il valore di € 1.100,00 a mq. di superficie commerciale, (valore a seguito della ristrutturazione in atto) in funzione dell'ubicazione dell'immobile, della dotazione di servizi e delle caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e di parcheggio, della consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Considerando la superficie convenzionale dell'unità immobiliare calcolata in metri quadri 207,95, moltiplicandola per il valore unitario di euro 1.100,00 al mq. si ottiene il valore di euro 228.745,00.

Preso in considerazione poi un costo di ristrutturazione per i lavori di completamento valutabile in circa euro 500,00/mq. relativi alla superficie netta dell'appartamento e di euro 250/mq. per il completamento dell'area porticata di mq.65,61, si è stimato un costo per il completamento (euro 500 x 102.56 + 250 x 65.61 = euro 67.682,50) da arrotondarsi a euro 70.000 considerando anche gli oneri tecnici.

Tale valore, da detrarsi dal valore di stima di euro 228.745,00 porta ad un valore di euro 158.745,00 da arrotondarsi ad euro 158.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 26, interno 2, piano 1	207,95 mq	762,21 €/mq	€ 158.500,00	100,00%	€ 158.500,00

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

Velletri, li 29/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pistolesi Fabrizio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura storica catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco subalterni da tipo mappale 570544 del 19.12.2018
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - grafico di rilievo e calcolo superfici
- ✓ N° 8 Altri allegati - Domanda di sanatoria L.47/85 mod.R,A e D
- ✓ N° 9 Altri allegati - Grafico allegato domanda di sanatoria l.47/85
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di nulla osta al rilascio della sanatoria
- ✓ N° 11 Altri allegati - richiesta oneri concessori e diritti segreteria
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia giurata allegata domanda di sanatoria
- ✓ N° 13 Altri allegati - certificato di idoneità sismica
- ✓ N° 14 Altri allegati - affrancazione uso civico
- ✓ N° 15 Altri allegati - certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 16 Altri allegati - rilievo fotografico
- ✓ N° 17 Altri allegati - ispezioni ipotecarie n.5

✓ N° 18 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - banca dati quotazioni immobiliari

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 26, interno 2, piano 1  
Unità immobiliare ad uso residenziale in corso di costruzione (ristrutturazione) in parte priva di pavimenti e rivestimenti e con impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. Da considerarsi allo stato grezzo come meglio può evincersi dal rilievo fotografico allegato. Anche alcuni infissi interni ed esterni risultano rimossi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 74, Sub. 502, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui è ubicato il fabbricato di cui l'unità immobiliare di che trattasi fa parte, ha la seguente destinazione urbanistica dettata dal Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n.10520 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R.L. n.8 in data 20.03.1996: . ZONA E, Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati ora sottoposta alla L.R. 38/99 art.55 e 57 e s.m.i. . Prescrizioni : In data 06.07.1998 è entrato in vigore con Legge Regionale il Piano Paesistico Territoriale che nell'ambito n.8 prevede per tale zona con natura indicativa : A1 Tutela assoluta. Ai soli fini urbanistici si attesta la natura del terreno p.lla 74 (ex 10) = Appartamenti al demanio di uso collettivo.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 26, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 74, Sub. 502, Categoria A3	<b>Superficie</b>	207,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di cui l'unità residenziale di che trattasi fa parte, è in buono stato di conservazione, risulta completo nelle finiture, intonacato e tinteggiato in colore rosso pompeiano. L'appartamento oggetto di esecuzione risulta invece allo stato grezzo in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria, con il rifacimento integrale della parte impiantistica (elettrica, termoidraulica) che è stata rimossa. Anche i pavimenti e i rivestimenti sono stati demoliti e gli infissi, sia interni che esterni, rimossi. Allo stato attuale l'appartamento non risulta abitabile/agibile.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso residenziale in corso di costruzione (ristrutturazione) in parte priva di pavimenti e rivestimenti e con impianto di riscaldamento privo di termosifoni e caldaia. Da considerarsi allo stato grezzo come meglio può evincersi dal rilievo fotografico allegato. Anche alcuni infissi interni ed esterni risultano rimossi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		