

---

# 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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 3 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 05/06/2019, 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, già nominato CTU per la procedura in oggetto, veniva incaricato dell'aggiornamento della stima.

## PREMESSA

---

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. Colognesi disponeva la divisione in 3 lotti del compendio immobiliare oggetto della procedura. A seguito di detto provvedimento e in conseguenza della conformazione dei lotti, per quanto riguarda il lotto n.3, che prima della suddivisione del complesso immobiliare aveva ingresso attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà avente inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola, per poi attraversare la proprietà di cui al lotto n.2, allo stato oggi conformato, in seguito alla suddivisione in più lotti del complesso, l'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla via circonvallazione valli che si diparte dalla via Latina ma per l'ultimo tratto che conduce alla proprietà non è attualmente percorribile dai mezzi. 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 i lotti che attualmente sono percorribili ed attraversabili da ogni punto.

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



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

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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 percorso termina nella corte comune zona di arrivo sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2. 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 sale al piano primo dove si dispongono tre disimpegni, quattro camere da letto, due cabine armadio, e due bagni.

Al piano primo si accede anche direttamente da una scala esterna in peperino che immette in uno dei disimpegni.

Nella veranda posta al piano terra vi è un secondo portone che introduce in una zona giorno contigua costituita da un ampio salone con cucina.

Questa zona giorno comunica con il bene n.2. 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**

---

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato dell'edificio di cui al bene n.1.

L'ingresso avviene nella corte retrostante rispetto all'ingresso principale.

L'edificio è disposto su due piani f.t. e non è stato ultimato in quanto sono stati interrotti i lavori della costruzione fermatisi prima di completare tutte le rifiniture e realizzare gli impianti.

Per quanto riguarda questa unità immobiliare, anche questa è disposta su due livelli, e vi si accede come detto da una veranda posta sul retro, ma si può accedere anche dalla zona giorno indipendente descritta nel bene n.1, ed cui ingresso è rappresentato dal portone di destra; qui una porta infatti mette in comunicazione con il piano terra del bene n.2; qui si trovano: un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale accessorio. Dal piano terra, una scala interna conduce al piano primo dove si dispongono quattro camere tutte con rispettivo bagno interno, un ampio disimpegno e due piccoli terrazzi





Uno dei disimpegni del piano primo comunica attraverso una porta con uno degli ambienti del piano primo del bene n.1.

E' stato completato l'esterno con l'apposizione degli infissi, ma l'interno, seppur completato nelle sue disposizioni interne, è comunque in uno stato parzialmente grezzo.

---

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

---

Trattasi di una ampia tettoia posta dietro il fabbricato residenziale. 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**

---

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.

---

**BENI N° 5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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 zona retrostante del fabbricato residenziale e confinanti con la strada privata che corre lungo la proprietà (n.ri 85 e 186-Bene n.5); da una area di fabbricato demolito (la n.199); due particelle destinate a prato (192, 305) (Bene n.6)

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - IMMOBILI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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**

---

**BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - IMMOBILI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)



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

••  
Confini

**BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - IMMOBILI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

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**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	380,00 mq	408,00 mq	1,00	408,00 mq	3,15 m	t-1
Veranda	32,60 mq	32,60 mq	0,30	9,78 mq	3,15 m	t-1
Cantina	25,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,30 m	T
grotta	36,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	2,15 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>431,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>431,38 mq</b>		




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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	302,30 mq	317,20 mq	1,00	317,20 mq	0,00 m	t-1
Terrazza	6,80 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>318,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>318,90 mq</b>		

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia agricola	358,00 mq	358,00 mq	1,00	358,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>358,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>358,00 mq</b>		

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13414,00 mq	13414,00 mq	1,00	13414,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13414,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13414,00 mq</b>		



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

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

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

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2011 al 24/11/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> 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		Catasto <b>Fabbricati</b> 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		Catasto <b>Fabbricati</b> 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**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2011 al 24/11/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 83 Categoria A7, Cons. 30 Rendita € 2.866,34 Piano T-1
Dal 24/11/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> 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		Catasto <b>Fabbricati</b> 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° 3 - TETTOIA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2011 al 03/03/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 574, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 9.057,00 Graffato 575,576,577
Dal 02/03/2020 al 10/03/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> 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**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 10/01/1980		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 122 280 Rendita dominicale € 221,03 Rendita agrario € 284,19



Dal 28/11/1988 al 01/01/1992	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha ar e ca) 2975 Reddito dominicale € 8,45 Reddito agrario € 11,52
Dal 28/11/1988 al 23/03/1995	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 44020 Reddito dominicale € 79,57 Reddito agrario € 102,30
Dal 28/11/1988 al 21/09/1995	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha ar e ca) 8570 Reddito dominicale € 24,34 Reddito agrario € 33,20
Dal 01/01/1992 al 21/09/1995	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 300 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha ar e ca) 1444 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 5,59
Dal 01/01/1992 al 10/03/2020	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 300 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha ar e ca) 1440 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 5,59
Dal 23/05/1995 al 30/10/2019	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 44020 Reddito dominicale € 79,57 Reddito agrario € 102,30
Dal 21/09/1995 al 18/10/2002	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 700 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 1,63
Dal 18/10/2002 al 12/01/2011	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 15874 Reddito dominicale € 28,96 Reddito agrario € 36,89
Dal 18/10/2002 al 10/03/2020	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 191 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 270



		Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,63
Dal 12/01/2011 al 12/01/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 19729 Reddito dominicale € 35,66 Reddito agrario € 45,85
Dal 12/01/2011 al 30/10/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 573 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 17672 Reddito dominicale € 31,94 Reddito agrario € 41,07
Dal 30/10/2019 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 634 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 1900 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 4,42
Dal 30/10/2019 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 631 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 9800 Reddito dominicale € 17,71 Reddito agrario € 22,78

i titolari catastali corrispondono

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO**

**CONTRADA SAN NICOLA N.3**

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



Dal 21/09/1995 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha ar e 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1988 al 21/11/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 81 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 2290 Reddito dominicale € 7,10 Reddito agrario € 7,70
Dal 28/11/1988 al 21/09/1995		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 192 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 230 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,77
Dal 28/11/1988 al 28/09/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 199 Qualità area di fabbricato rurale demolito Superficie (ha ar e ca) 60
Dal 21/09/1995 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 192 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 230 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,77
Dal 21/09/1995 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 305 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 80 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,27
Dal 28/09/2010 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 199 Qualità area di fabbricato rurale demolito Superficie (ha ar e ca) 60

i titolari catastali corrispondono a quelli reali





## DATI CATASTALI

### BENE N° 1-2 - PORZIONI D'IMMOBILE UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3

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

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

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, seppur identificata quale tettoia api al momento del sopralluogo non vi erano arnie.

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 causa 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 anettere 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

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 mq	4,1 €	5,59 €		



12	191				Seminativo	4	270 mq	0,49 €	0,63 €	
12	634				Seminativo	4	1900 mq	3,43 €	4,42 €	
12	631				Seminativo	4	9800 mq	17,71 €	22,78 €	

#### **Corrispondenza catastale**

In 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 identificanti il presente bene n.4.

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

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 mq	1,22 €	1,67 €	
12	186				Seminativo arborato	3	170 mq	0,48 €	0,66 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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**

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	192				Prato	2	230 mq	0,71 €	0,77 €	
12	305				Prato	2	80 mq	0,25 €	0,27 €	
12	199				area di fabbricato rurale demolito		60 mq			

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale



## PRECISAZIONI

---

### **BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 - IMMOBILI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

## STATO CONSERVATIVO

---

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

---

L'immobile a destinazione residenziale ed utilizzato dai debitori al momento del sopralluogo risultava in discreto stato conservativo.

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

---

Il bene non è stato ultimato, e non è in buono stato di manutenzione.

L'edificio purtroppo ha risentito soprattutto del lungo periodo in cui è stato privo di infissi e le acque hanno compromesso le rifiniture interne che erano 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**

---

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

### **BENI N° 4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

## PARTI COMUNI

---

### **BENI N° 1-2-3-4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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.

Il lotto 1, così come formatosi dalla suddivisione del precedente unico complesso, potrebbe avere anche un accesso indipendente attraverso il proseguo del viale principale, poiché questo proseguendo costeggia la proprietà del lotto 1.





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENI N° 1-2-3-4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 83, 85, 186, 191, 192, 199, 300, 305, 574, 631 (già 79), 634 (già 573, già 426, già 79), risultano libere da usi civici come da CDU allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

---

#### **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  $\frac{3}{4}$  della loro altezza nei bagni e nella cucina
- Infissi interni sono in legno schermati da persiane e con grate di sicurezza al piano terra

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**

---

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.

Stesso dicasi per gli altri impianti.

**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  $\frac{3}{4}$  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**

il manufatto di cui trattasi 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**

---

trattasi di terreno con coltura catastale SEMINATIVO

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

---

trattasi di terreno con coltura catastale SEMINATIVO ARBORATO

---



---

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

---

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

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENI N° 1-2-3-4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

L'immobile è occupato dai debitori

---

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

---

**BENI N° 1-2-3-4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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**

---

---

**BENI N° 1-2-3-4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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**

---

---

**BENI N° 1-2-3 - PORZIONI D'IMMOBILE UBICATE A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

Dalla lettura del cert. di dest. Urb. allegato a seguito di istanza presentata dalla sottoscritta, le particelle di terreno sulle quali ricadono gli immobili indicati come Bene 1-2-3 ricadono in ZONA E2 – Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, ora sottoposti alla L.R. 38/99 e s.m.i. la cui edificazione è regolata dagli artt.55 e 57.

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.



## **BENI N° 4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

### **Destinazione Urbanistica:**

Dalla lettura del cert. di dest. Urb. allegato, a seguito di istanza presentata dalla sottoscritta, le particelle di terreno indicati come Bene 4-5-6 ricadono in ZONA E2 - Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, ora sottoposti alla L.R. 38/99 e s.m.i. la cui edificazione è regolata dagli artt.55 e 57.

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.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

---

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 lavori di ristrutturazione ed ampliamento.

In data 06.06.2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.26 e in data in data 22.09.2004 il Comune di Artena aveva concesso la proroga di un anno per il fine lavori (si veda l'allegato E).

Al momento del sopralluogo il CTU, dal confronto con i grafici allegati alla Concessione su menzionata, ha rilevato le seguenti difformità:

- Sono state realizzate modifiche alla distribuzione interna e al posizionamento delle scale interne di collegamento tra i due piani.
- L'atrio con gli ingressi è stato ricavato nel corpo dell'edificio esistente e in quello dell'ampliamento.
- E' stato realizzato un piccolo ambiente sottoscala nella zona giorno della parte attualmente vissuta
- E' stata realizzata una volumetria significativamente inferiore a quella assentita.
- La porzione in ampliamento (bene n.2) non è stata ultimata (si veda descrizione del bene)
- Non risulta essere 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

Trattasi dunque di lavori definibili di manutenzione straordinaria (vedi art. 3 del DPR 380/2001) non incidenti sulla volumetria e sulla superficie utile del fabbricato, (anzi riduttivi di quella assentita) ma che in qualche caso riguardano anche parti strutturali (vedi spostamento scala).

Per quanto sopra, la CTU ritiene che conformemente a quanto stabilito all'art.15 del DPR 380/2001 e s.m.i. il titolo è decaduto, quindi si ritiene che per regolarizzare le difformità rilevate ci si possa avvalere di quanto stabilito dagli artt. 36-37 del DPR 380/2001 "Accertamento di Conformità", e mediante procedura SCIA comprensiva degli eventuali N.O. necessari, a fronte del pagamento di una sanzione amministrativa è possibile regolarizzare gli interventi eseguiti, fatti salvi diversi pareri a discrezione delle autorità competenti.





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

---

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 siggri (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'.

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 contempri 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**

---

Il manufatto di cui alla Unità Immobiliare n.3 precedentemente al frazionamento era parte integrante del complesso produttivo agricolo ora rappresentato dei beni facenti parte del lotto n.2; il complesso era stato realizzato 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)

Il bene è conforme alle autorizzazioni comunali

---

**BENI N° 4-5-6 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

nulla

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

---

**BENI N° 1-2-3-4-5-6 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

## DESCRIZIONE

---

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

---

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 esterna e terreno.

Il complesso è destinato alla produzione industriale di prodotti agricoli, ma è inattiva da anni.

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**

---

Trattasi di terreno annesso al complesso di produzione agricola (bene n.7) con ingresso dalla via di Contrada san Nicola n.3.

Il terreno ha destinazione catastale seminativo. Attualmente non utilizzato in quanto l'azienda agricola ha cessato l'attività produttiva.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

**BENI N° 7-B - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

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

•

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

•

## CONFINI

**BENI N° 7-B - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

il complesso di cui al lotto 2 confina con immobili di cui al F.12 mapp.li 630, 634, 195, strada privata, salvo altri

## CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
complesso di produzione agricola	356,00 mq	365,00 mq	1,00	365,00 mq	0,00 m	T-1
tettoia agricola	314,00 mq	314,00 mq	0,20	62,80 mq	3,00 m	T
Magazzino	250,00 mq	259,00 mq	0,50	129,50 mq	6,05 m	T
stalla	880,00 mq	886,00 mq	0,20	177,20 mq	5,25 m	t






magazzino	188,00 mq	191,00 mq	0,50	95,50 mq	4,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>830,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>830,00 mq</b>		

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15782,00 mq	15782,00 mq	1,00	15782,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15782,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15782,00 mq</b>		

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/2011 al 24/11/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 574, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 8.846,00 Graffato 575,576,577
Dal 24/11/2011 al 02/03/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 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		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 12, Part. 575, 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**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2002 al 12/01/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 19729 Reddito dominicale € 35,66 Reddito agrario € 45,85
Dal 18/10/2002 al 12/01/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 426 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 19729 Reddito dominicale € 35,66 Reddito agrario € 45,85
Dal 18/10/2002 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 303 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 10 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 12/01/2011 al 30/10/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 573 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 17672 Reddito dominicale € 31,94 Reddito agrario € 41,07
Dal 12/01/2011 al 30/10/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 573 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 17672 Reddito dominicale € 31,94 Reddito agrario € 41,07
Dal 30/10/2019 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 632 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 480 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 1,12
Dal 30/10/2019 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 633 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 15292 Reddito dominicale € 27,64 Reddito agrario € 35,54

i titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	575 576 577	501		D10				8.225 €	T-1	576,577

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Per quanto riguarda quanto indicato nell'atto di pignoramento si precisa che il bene a seguito della formazione dei lotti è stato frazionato ed è stata stralciata la part.lla 574 sub 501, ora facente parte del Lotto n.1

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

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	303				Seminativo	4	10 mq	0,02 €	0,02 €	
12	632				Seminativo	4	480 mq	0,87 €	1,12 €	
12	633				Seminativo	4	15292 mq	27,64 €	35,54 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa

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.



## PRECISAZIONI

---

**BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

L'attività produttiva che si svolgeva nella Azienda è cessata da anni, pertanto i luoghi sono chiusi da tempo e le attrezzature inutilizzate. Le condizioni sono discrete, ma necessita di una revisione generale degli impianti, delle rifiniture e delle funzionalità dei macchinari

## PARTI COMUNI

---

**BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

Come detti l'ingresso avviene da un viale comune ad altre proprietà





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

---

- La struttura del fabbricato principale è in c.a. prefabbricato mentre la parte destinata alla mungitura è in muratura
- 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.
- 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**

---

trattasi di terreno agricolo a destinazione catastale Seminativo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

### **BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

---

### **BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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**

---

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**

---

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

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**

---

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)
- 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**

---

nulla

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENI N° 7-8 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A ARTENA (RM) - LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno a destinazione catastale seminativo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3
- **Bene N° 10** - terreno a destinazione catastale Bosco ceduo ubicato a Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3

## DESCRIZIONE

---

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

---

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 catastale Seminativo

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

---

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 destinazione catastale Bosco Ceduo ed è ben mantenuto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

---

### **BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC (GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- 



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

• Pe  
• CONFINI

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

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

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

Il bene è comodamente divisibile in natura.

<del>Destinazione</del>	<del>Superficie Netta</del>	<del>Superficie Lorda</del>	<del>Coefficiente</del>	<del>Superficie Convenzionale</del>	<del>Altezza</del>	<del>Piano</del>
Terreno agricolo	106480,00 mq	106480,00 mq	1,00	16480,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16480,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16480,00 mq</b>		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

<del>Destinazione</del>	<del>Superficie Netta</del>	<del>Superficie Lorda</del>	<del>Coefficiente</del>	<del>Superficie Convenzionale</del>	<del>Altezza</del>	<del>Piano</del>



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1988 al 30/10/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 79 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e ca) 44020 Reddito dominicale € 79,57 Reddito agrario € 102,30
Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 197 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 6500 Reddito dominicale € 31,89 Reddito agrario € 33,57
Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 198 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 14890 Reddito dominicale € 73,06 Reddito agrario € 76,90
Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 74 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 19880 Reddito dominicale € 97,54 Reddito agrario € 102,67
Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 75 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 14970 Reddito dominicale € 73,45 Reddito agrario € 77,31
Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 4550 Reddito dominicale € 20,85 Reddito agrario € 21,95
Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 100 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 10650 Reddito dominicale € 52,25 Reddito agrario € 55,00



Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 101 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 110 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,57
Dal 28/11/1988 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 3 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha ar e ca) 1010 Reddito dominicale € 4,96 Reddito agrario € 5,22
Dal 30/10/2019 al 10/03/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fig. 12, Part. 630 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha ar e 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**

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

i titolari catastali corrispondono a quelli reali





## DATI CATASTALI

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

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 mq	31,89 €	33,57 €		
12	198				Seminativo	2	14890 mq	73,06 €	76,9 €		
12	74				Seminativo	2	19880 mq	97,54 €	102,67 €		
12	75				Seminativo	2	14970 mq	73,45 €	77,31 €		
12	630				Seminativo	4	34220 mq	61,86 €	79,53 €		
13	2				Seminativo	2	4550 mq	20,85 €	21,95 €		
13	3				Seminativo	2	1010 mq	4,96 €	5,22 €		
13	100				Seminativo	2	10650 mq	52,25 €	55 €		
13	101				Seminativo	2	110 mq	0,54 €	0,57 €		

## CORRISPONDENZA CATASTALE

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 la attuale particella n.630 che identifica attualmente il bene, che quindi non è identificata catastalmente come nell'atto di pignoramento.



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

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

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale

**PRECISAZIONI**

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

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**

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

nulla

**STATO CONSERVATIVO**

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

I terreni erano parte integrante del complesso di cui al lotto 2. Attualmente l'azienda agricola non è più in attività pertanto sono inutilizzati ma in buono stato di manutenzione

**PARTI COMUNI**

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

Prima della suddivisione del complesso immobiliare, l'ingresso carrabile avveniva attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà e 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 più lotti del complesso, l'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla via Circonvallazione Valli che si diparte dalla via Latina.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

Le particelle di terreno di cui al F.12 p.lle 74, 75, 76, 77, 195, 197, 198, 630 e di cui al F.13 n.ri 2,03, 100, 101 risultano libere da usi civici  
(si veda Certificato di destinazione urbanistica allegato)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

---

trattasi di terreno agricolo a destinazione catastale Seminativo

Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.

Primariamente ha quello consentito dalla normativa urbanistica relativamente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2

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

---

Trattasi di terreno agricolo a destinazione catastale Bosco Ceduo

Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.

Primariamente ha quello consentito dalla normativa urbanistica relativamente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

Il terreno è in possesso dei debitori

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

---

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

---

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

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

Come già segnalato è stata verificata l'esistenza di un 'PROGETTO IN VARIANTE AL PRC' 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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENI N° 9 -10- TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

nulla

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENI N° 9-10 - TERRENI UBICATI A ARTENA (RM) - VIA CIRCONVALLAZIONE VALLI SNC  
(GIÀ LOC.TÀ CONTRADA SAN NICOLA N.3**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

la formazione di lotti è stata elaborata seguendo sia la destinazione dei beni che la loro conformazione fisica (relativamente ai confini determinatisi). E' stata inoltre considerata la situazione più consona alla realizzazione di ingressi indipendenti.

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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
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 percorso termina nella corte comune zona di arrivo sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2. 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 sale al piano primo dove si dispongono tre disimpegni, quattro camere da letto, due cabine armadio, e due bagni.  
Al piano primo si accede anche direttamente da una scala esterna in peperino che immette in uno dei disimpegni. Nella veranda posta al piano terra vi è un secondo portone che introduce in una zona giorno contigua costituita da un ampio salone con cucina.  
Questa zona giorno comunica con il bene n.2. 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 simili come da listini del II semestre 2019 (ultimo a disposizione), legittimi 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

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 attualmente allo incompleto in quanto si sono interrotti 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 completato e non è abitabile, inoltre 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 simili seppur non completati ma legittimi pari ad € 500,00, cioè circa il costo di costruzione; ma nel nostro caso, considerando le situazioni non completate come l'impiantistica, totalmente mancante, e le rifiniture mancanti o danneggiate dalle intemperie e dal tempo, e le situazioni da legittimare, il CTU abbatta del 50% e stabilisce un valore di stima pari ad € 250,00.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
Trattasi di una ampia tettoia posta dietro il fabbricato residenziale. 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  
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 - Fg. 12, Part. 631, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 13.414,00





- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
 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 zona 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  
 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 fabbricare 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 stabilito un valore corrispondente a quello di beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3	431,38 mq	770,00 €/mq	€ 332.162,60	100,00%	€ 332.162,60
<b>Bene N° 2</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3	318,90 mq	250,00 €/mq	€ 79.725,00	100,00%	€ 79.725,00
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3	358,00 mq	80,00 €/mq	€ 28.640,00	100,00%	€ 28.640,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3	13414,00 mq	2,00 €/mq	€ 13.414,00	100,00%	€ 13.414,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3	600,00 mq	1,5,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3	370,00 mq	1,50 €/mq	€ 555,00	100,00%	€ 555,00
Valore di stima:					€ 455.396,60



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 7** - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
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 esterna e 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)

Valore di stima del bene: € 365.200,00

Il bene n. 7 è parte del Lotto n.2.

Il complesso è in disuso da parecchio tempo pertanto, nonostante sia stato comunque curato dal punto di vista igienico 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 simili, che è stato appurato attestarsi al mercato attuale intorno ai 550,00 €/mq, si staggisce un abbattimento pari al 20% per l'usura e la necessità di rinnovare parzialmente il bene, pertanto ne scaturisce un valore di mercato pari ad € 440,00/mq (relativamente al bene n.7)

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

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

Valore di stima del bene: € 31.546,00

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 sarà effettuata in base ai valori di mercato attuali per beni simili 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 azienda cui è legato, si possa staggire un valore di mercato pari ad € 2,00/mq





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	830,00 mq	440,00 €/mq	€ 365.200,00	100,00%	€ 365.200,00
Bene N° 8 - Terreno Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3	15782,00 mq	2,00 €/mq	€ 31.546,00	100,00%	€ 31.546,00
				Valore di stima:	€ 396.746,00

### LOTTO 3

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

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 relativamente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2

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 ferma restando che la potenzialità edificatoria subordinata all'art.55 della L.R. 38/99: *Edificazione in zona agricola 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse*

Pertanto nonostante la destinazione agricola, si evidenzia comunque una 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

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 destinazioni Bosco Ceduo ed è ben mantenuto

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 relativamente alla Zona di piano in cui ricade, cioè la ZONA E, sottozona E2,

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 ferma restando che la potenzialità edificatoria subordinata all'art.55 della L.R. 38/99: *Edificazione in zona agricola 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse*

- Pertanto nonostante la destinazione agricola, si evidenzia comunque una 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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3	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	16480,00 mq	20,00 €/mq	€ 329.600,00	100,00%	€ 329.600,00
Valore di stima:					€ 2.459.200,00





## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Per quanto riguarda il lotto n.1 si segnala che i sigg.ri sono proprietari rispettivamente ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  e la sig.ra per la quota di usufrutto. Essendo pignorati tutti i soggetti, l'immobile è posto in vendita per l'intero.

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. Colognesi disponeva la divisione in 3 lotti del compendio immobiliare oggetto della procedura.

A seguito di detto provvedimento e in conseguenza della conformazione dei lotti, per quanto riguarda il lotto n.3, che prima della suddivisione del complesso immobiliare aveva ingresso attraverso un primo tratto di strada privata comune a più proprietà avente inizio da un cancello posto sulla via di san Nicola, per poi attraversare la proprietà di cui al lotto n.2, allo stato oggi conformato, in seguito alla suddivisione in più lotti del complesso, l'accesso dovrà avvenire esclusivamente dalla via circonvallazione valli che si diparte dalla via Latina ma per l'ultimo tratto che conduce alla proprietà non è attualmente percorribile dai mezzi.

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 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 23/03/2020

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° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 1\_Visura Storica Bene 1\_2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 1\_Visura Storica Bene 3
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO 1\_Visura Storica Bene 4
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - LOTTO 1\_Visura Storica Bene 5
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - LOTTO 1\_Visura Storica Bene 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 2\_Visure Storiche Bene 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - LOTTO 2\_Visure Storiche Bene 2
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - LOTTO 3\_Visure Storiche Bene 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - LOTTO 3\_Visure Storiche Bene 2
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO 1 Planimetria catastale BENI 1\_2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - planimetria catastale bene 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - planimetria catastale bene 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 3 - DELIBERAZIONE N14 DEL 30/03/2011 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARTENA,
- ✓ N° 1 Foto - LOTTO 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Foto - LOTTO 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Foto - LOTTO 3 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestazione usi civici
- ✓ N° 16 Altri allegati - rilievo del CTU





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
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 piano 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/atricio 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 sanare le difformità riscontrate 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° 2** - Porzione di fabbricato ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
Il bene è costituito da una porzione di fabbricato dell'edificio di cui al bene n.1. L'ingresso avviene nella corte retrostante rispetto all'ingresso principale. L'edificio è disposto su due piani f.t. e non è stato ultimato in quanto sono stati interrotti i lavori della costruzione fermatisi prima di completare tutte le rifiniture e realizzare gli impianti. Per quanto riguarda questa unità immobiliare, anche questa è disposta su due livelli, e vi si accede come detto da una veranda posta sul retro, ma si può accedere anche dalla zona giorno indipendente descritta nel bene n.1, ed cui ingresso è rappresentato dal portone di destra; qui una porta infatti mette in comunicazione con il piano terra del bene n.2; qui si trovano: un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale accessorio. Dal piano terra, una scala interna conduce al piano primo dove si dispongono quattro camere tutte con rispettivo bagno interno, un ampio disimpegno e due piccoli terrazzi. Uno dei disimpegni del piano primo comunica attraverso una porta con uno degli ambienti del piano primo del bene n.1. E' stato completato l'esterno con l'apposizione degli infissi, ma l'interno, seppur completato nelle sue disposizioni interne, è comunque in uno stato parzialmente grezzo.  
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 sanare le difformità riscontrate 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  
 Trattasi di una ampia tettoia posta dietro il fabbricato residenziale. 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)  
 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
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
 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 - 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.  
 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  
 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 zona 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.  
 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  
 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 fabbricato 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.  
 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.





## LOTTO 2

---

- **Bene N° 7** - Azienda agricola ubicata a Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3  
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 esterna e 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) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3  
Trattasi di terreno a destinazione catastale seminativo. L'ingresso avviene dalla via di Contrada san Nicola, da un ingresso comune anche al lotto 2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 303, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 633, Qualità Seminativo.  
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.  
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

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 catastale 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 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.

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

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 destinazione catastale Bosco Ceduo ed è ben mantenuto

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 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.

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.

Per tutte le particelle facenti parte del LOTTO n.3 è stata appurata l'esistenza di '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





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
Esecuzione Immobiliare 409/2009 del R.G.E.

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - loc. Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7	<b>Superficie</b>	431,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile a destinazione residenziale ed utilizzato dai debitori al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	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 ft. 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 piano 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. Per sanare le difformità riscontrate si possa valutare la eventuale regolarizzazione dell'immobile presentando una SCIA in sanatoria che contempra 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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il complesso è abitato dai debitori.		

<b>Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - loc. Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 83, Categoria A7	<b>Superficie</b>	318,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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 compromesso le rifiniture interne che erano state completate come ad esempio la tinteggiatura che mostra evidenti i segni delle acque. (si veda documentazione fotografica allegata)		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da una porzione di fabbricato dell'edificio di cui al bene n.1. L'ingresso avviene nella corte retrostante rispetto all'ingresso principale. L'edificio è disposto su due piani ft. e non è stato ultimato in quanto sono stati interrotti i lavori della costruzione fermatisi prima di completare tutte le rifiniture e realizzare gli impianti. Per quanto riguarda questa unità immobiliare, anche questa è disposta su due livelli, e vi si accede come detto da una veranda posta sul retro, ma si può accedere anche dalla zona giorno indipendente descritta nel bene n.1, ed cui ingresso è rappresentato dal portone di destra; qui una porta infatti mette in comunicazione con il piano terra del bene n.2; qui si trovano: un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale accessorio. Dal piano terra, una scala interna conduce al piano primo dove si dispongono quattro camere e tutte con rispettivo bagno interno, un ampio disimpegno e due piccoli terrazzi. Uno dei disimpegni del piano primo comunica attraverso una porta con uno degli ambienti del piano primo del bene n.1. E' stato completato l'esterno con l'apposizione degli infissi, ma l'interno, seppur completato nelle sue disposizioni interne, è comunque in uno stato parzialmente grezzo. Per sanare le difformità riscontrate si possa valutare la eventuale regolarizzazione dell'immobile presentando una SCIA in sanatoria che contempra 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.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Il complesso attualmente non è utilizzato in quanto non abitabile. Risulta in possesso dei debitori.

#### Bene N° 3 - Tettoia

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

#### Bene N° 4 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - loc.à Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 300, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 634, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 631, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	13414,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni di cui al bene n.4 è in buono stato manutentivo		
<b>Descrizione:</b>	L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle hanno destinazione catastale seminativo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta in possesso dei debitori.		

#### Bene N° 5 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - loc.à Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 85, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 186, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	600,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno di cui al bene n. 5 è in buono stato manutentivo		



<b>Descrizione:</b>	L'ingresso alla proprietà avviene da un viale comune che ha inizio dal civico n.3 della via di san Nicola. Le particelle hanno destinazione catastale seminativo arborato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta in possesso dei debitori.

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - locità Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	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	<b>Superficie</b>	370,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno di cui al bene n.6 è tutti in buono stato manutentivo		
<b>Descrizione:</b>	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 fabbricato demolito (la n.199) e due da aree destinata catastalmente a prato (192, 305)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta in possesso dei debitori.		

## LOTTO 2

<b>Bene N° 7 - Azienda agricola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - locità Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 575, Sub. 501, Categoria D10, Graffato 576,577	<b>Superficie</b>	830,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso è in discreto stato manutentivo, ma necessita di una totale revisione degli impianti, delle rifiniture, e delle attrezzature.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di complesso immobiliare sito sul percorso tra Artena e Colferro. 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 esterna e 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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta in possesso dei debitori.		





<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - loc.tà Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 303, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 632, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 633, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	15782,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	il terreno e in discreto stato manutentivo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno annesso al complesso di produzione agricola (bene n.7) con ingresso dalla via di Contrada san Nicola n.3. Il terreno ha destinazione catastale seminativo. Attualmente non utilizzato in quanto l'azienda agricola ha cessato l'attività produttiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il complesso attualmente non è utilizzato. Risulta in possesso dei debitori.		

### LOTTO 3

<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	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	<b>Superficie</b>	106480,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	il terreno è in buono stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	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 catastale Seminativo. Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno è in possesso dei debitori		

<b>Bene N° 10 - Bosco ceduo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via circonvallazione valli snc (già loc.tà Contrada san Nicola n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Bosco ceduo Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 76, Qualità	<b>Superficie</b>	16480,00 mq



	Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 77, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 195, Qualità Bosco ceduo		
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è in buono stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	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 destinazione catastale Bosco Ceduo. Il terreno ha un potenziale edificatorio accertato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno è in possesso dei debitori.		

