



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 502/2024 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	11
Precisazioni	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Lotto 2	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Precisazioni	24
Stato conservativo	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	26

Stima / Formazione lotti	28
Lotto 1	29
Lotto 2	32
ALLEGATI	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 502/2024 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.600,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite 30, piano T	41
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite sc, piano T.....	41





INCARICO



All'udienza del 03/03/2025, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Piazza Santa Lucia 5 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio medico/immobile uso uffici, ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite 30, piano T (Coord. Geografiche: 41°45'03.3"N 12°51'41.8"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite sc, piano T (Coord. Geografiche: 41°45'04.8"N 12°51'39.0"E)





LOTTO 1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il Lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Studio medico/immobile uso ufficio ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite 30, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato ad uso ufficio o studi privati sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite 30 posta al piano terra.

Il fabbricato è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 359, subalterno 505, ed è compost, al solo piano terra da:

un locale di ricezione/sala d'attesa, n. 2 stanze ad uso ufficio/studio privato (attualmente adibite a studio dentistico), un disimpegno, un bagno con accessibilità per i disabili ed un piccolo wc, per una superficie lorda totale di circa 68,00 mq.

Completa la proprietà oggetto del presente Lotto 1, una porzione della corte pavimentata con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile, identificata in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1290, ed un piccolo appezzamento di terreno ricadente al di là del confine recintato (quindi non attualmente accessibile), meglio identificato in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1289, entrambi accatastati con qualità "seminativo".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

N.B.

Si precisa che l'accesso al fabbricato, risulta effettuabile solo tramite un portoncino d'ingresso prospettante sul lato strada, e che lo stesso confina con la particella 1305 del Foglio 6, identificata come "Area di Enti Urbani e promiscui" e "correlata" alla particella 359 del Catasto Fabbricati, attualmente di proprietà della parte debitrice, come da Ordinanza di Affrancazione del Tribunale di Velletri del 30.06.2004 rep. 1628 trascritto in data 07.05.2005 al n. 1743 di formalità (avente ad oggetto i terreni Fg. 6, partt. 1304, 285, 1305, 1306, 1307).

Si rappresenta quindi che dovrà essere mantenuta accessibile all'eventuale aggiudicatario del bene la particella 1305 (sia per consentire l'accesso diretto ai locali uso ufficio, sia per permettere la manutenzione e la lettura dei contatori dell'acqua posti all'esterno del fabbricato e ricadenti proprio all'interno di tale particella), mediante la costituzione di una servitù di passaggio, o preservandone comunque la promiscuità con l'immobile soprastante posto al piano primo, proprietà di terzi (immobile identificato con il sub. 504 della part. 359).



Si precisa inoltre che il medesimo diritto di passaggio o servitù, dovrà essere consentito a carico della particella 1290 ed in favore :

- dell'appartamento soprastante gli uffici oggetto di vendita (app.to identificato con il sub. 504, non oggetto di Pignoramento);
- del terreno (ente urbano particella 1306) al quale si può accedere solamente attraverso il cancello carrabile ricadente nella particella 1290 pignorata;
- dei terreni che costituiscono il Lotto 2 (formato dalle particelle 1312, 1313, 1309, 1337), per le medesime motivazioni sopra esposte.

Infine, si precisa che la particella 1289 facente parte del Lotto 1, risulta ricadere interamente all'interno della proprietà confinante, e precisamente al di là della recinzione posta a sud-ovest, confinante con la particella 1290, e che essa non risulta attualmente accessibile se non attraverso il cancello del vicino (da Via delle Nazioni Unite 32).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Come riportato all'interno della Relazione Preliminare depositata dal Custode Giudiziario *"Il deposito può considerarsi tempestivo con riferimento alla data di deposito del provvedimento di concessione della proroga, 27.01.2025"*



TITOLARITÀ



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

- **omissis** (Proprietà 1/1)



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

- **omissis** (Proprietà 1/1)



CONFINI



Il fabbricato confina con la particella 1305, con la particella 1306 su più lati, con il fabbricato identificato con la part. 286 e con il soprastante appartamento identificato con il sub. 504 della particella 359 del medesimo Foglio 6, salvo altri.



I terreni, identificati con le particelle 1289 e 1290 del Foglio 6, confinano con Via Delle Nazioni Unite, con le particelle 286, 1305 e 1306 del medesimo Foglio 6, salvo altri

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	44,62 mq	65,89 mq	1	65,89 mq	2,90 m	Terra
Terreno - Particella 1289	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	Terra
Corte pavimentata - Particella 1290	106,00 mq	106,00 mq	0,15	15,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,29 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Si precisa che ai fini della stima verrà considerata la sola superficie regolarmente legittimata da titolo edilizio rilasciato dall'ufficio tecnico comunale preposto, o comunque quella da ritenersi sanabile o regolarizzabile come specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" della presente perizia, e cioè:

Superficie utile = mq 44,62

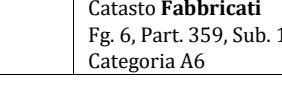
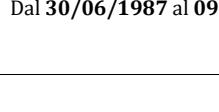
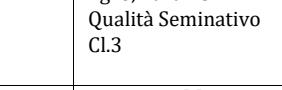
Superficie linda = m 5,10 x m 12,92 = mq 65,89

Volume = mc 203,00



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 25/11/1985	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 237 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 70247
Dal 01/09/1978 al 25/11/1985	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 237 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 70247
Dal 25/11/1985 al 05/03/2002	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 237 Qualità Seminativo Cl.3
Dal 25/11/1985 al 05/03/2002	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 237 Qualità Seminativo Cl.3
Dal 30/06/1987 al 09/05/1991	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 1 Categoria A6



		Cl.1, Cons. 2 vani Piano T Graffato 286 sub. 1
Dal 09/05/1991 al 01/01/1992	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 0,23 Piano T Graffato 286 sub. 1
Dal 01/01/1992 al 10/03/2011	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 120,85 Piano T Graffato 286 sub. 1
Dal 05/03/2002 al 13/11/2003	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1290 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 106 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,41
Dal 05/03/2002 al 13/11/2003	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1289 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,10
Dal 13/11/2003 al 05/03/2025	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1289 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,10
Dal 13/11/2003 al 05/03/2025	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1290 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 106 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,41
Dal 10/03/2011 al 19/05/2011	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 120,85 Piano T
Dal 19/05/2011 al 09/11/2015	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 502 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 945,12 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/03/2016	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 502 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 60 mq

		Rendita € 945,12 Piano T
Dal 10/03/2016 al 13/02/2017	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 505 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 138,41 Piano T
Dal 13/02/2017 al 05/03/2025	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359, Sub. 505 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 161,13 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	359	505	A4	4	4 vani	67 mq	161,13 €	T			

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		
6	1289				Seminativo	3	25 mq	0,07 €	0,1 €			
6	1290				Seminativo	3	106 mq	0,3 €	0,41 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Si riscontra dalla visione dell'ultima planimetria in atti del Catasto, l'errata destinazione d'uso (A/4 - Abitazioni di tipo popolare e non A/10 - Uffici e Studi privati), aggiornata a seguito di **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE, Pratica n. RM0149573 in atti dal 10/03/2016 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 44287.1/2016).**

La precedente planimetria in atti dal 19/05/2011, prot. RM062854, riporta invece la corretta destinazione A/10 come riscontrabile anche in visura storica aggiornata, che si allega;

Per allineare nuovamente la situazione catastale con quella regolarmente legittimata in Comune con il Permesso di Costruire n. 9 del 20/05/2011 per "cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici e studi privati", Pratica Edilizia 3332/2011, andrà presentato un DO.C.FA. per cambio di destinazione d'uso da abitativo ad uffici, o apposita Istanza di rettifica all'Ufficio del Catasto.

Le spese tecniche per allineare quanto sopra riscontrato, comprensive di oneri catastali, possono orientativamente indicarsi in € 500,00, e saranno detratte dal valore di stima finale.

Da Visura Storica allegata, si segnalano i seguenti correlati:

Mappali Terreni Correlati alla particella 359, sub. 505 del N.C.E.U.:

Codice Comune A449 - Foglio 6 - Particella 359

Codice Comune A449 - Foglio 6 - Particella 1305

Codice Comune A449 - Foglio 6 - Particella 1306

Si precisa che l'ingresso al bene risulta effettuabile solo tramite un portoncino d'accesso prospettante sul lato strada, e che lo stesso confina con la particella 1305 del Foglio 6, identificata come "Area di Enti Urbani e promiscui" e "correlata" alla particella 359 del Catasto Fabbricati, attualmente di proprietà della parte debitrice, come da Ordinanza di Affrancazione del Tribunale di Velletri del 30.06.2004 rep. 1628 trascritto in data 07.05.2005 al n. 1743 di formalità (avente ad oggetto i terreni Fg. 6, partt. 1304, 285, 1305, 1306, 1307).

Si rappresenta quindi che dovrà essere mantenuta accessibile all'aggiudicatario del bene la particella 1305 (sia per consentire l'accesso diretto ai locali, sia per permettere la manutenzione e la lettura dei contatori dell'acqua posti all'esterno del fabbricato), mediante la costituzione di una servitù di passaggio, o preservandone comunque la promiscuità con l'immobile soprastante (identificato con il sub. 504 della part. 359).

Si precisa inoltre che il medesimo diritto di passaggio o servitù, dovrà essere consentito a carico della particella 1290 ed in favore :

- dell'appartamento soprastante gli uffici oggetto di vendita (app.to identificato con il sub. 504, non oggetto di Pignoramento);
- del terreno (ente urbano particella 1306) al quale si può accedere solamente attraverso il cancello carrabile ricadente nella particella 1290 pignorata;
- dei terreni che costituiscono il Lotto 2, formato dalle particelle 1312, 1313, 1309, 1337, per le motivazioni di cui sopra.

Infine, si precisa che la particella 1289 facente parte del lotto 1, risulta ricadere interamente all'interno della proprietà confinante, precisamente al di là della recinzione posta a sud-ovest, confinante con la particella 1290, e che non risulta attualmente accessibile se non attraverso il cancello del vicino (da Via delle Nazioni Unite 32).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei locali studio/uffici è buono, essendo stati recentemente ristrutturati.

Si ravvisano alcune tracce di umidità di risalita dalle fondazioni nella parte basse nelle murature, con formazione di efflorescenze di salnitro e distacco delle tinteggiature interne.

Deterioramenti degli intonaci e delle tinteggiature si individuano anche nella facciata nord del fabbricato, in corrispondenza della scalinata e della zoccolatura tinteggiata di grigio.

Le pavimentazioni interne ed esterne si presentano in buono stato generale.

L'impiantistica è di recente realizzazione ed in buono stato manutentivo.

Non sono presenti i libritti di caldaia e degli impianti split inverter.

PARTI COMUNI

Come precedentemente precisato, le particelle 1305 e 1306 (in Catasto Terreni censiti come enti urbani e promiscui correlati con la particella 359 del NCEU) **non fanno parte del Pignoramento**, anche se nello stato di fatto rilevato vengono utilizzate in maniera promiscua come parcheggio e corte in comune tra le due unità presenti nel fabbricato.

Le stesse non risultano completamente delimitate da recinzioni e sono liberamente ed unicamente accessibili dal cancello posto su Via delle Nazioni Unite 30.

Dalla lettura degli atti di trasferimento, non risultano formalmente costituite servitù.

Tuttavia, come precisato più volte all'interno della presente perizia, andrà regolamentata una servitù di passaggio attraverso le particelle 1290 (Lotto 1 della Perizia), e 1306 (Ente Urbano ad uso promiscuo non oggetto di Pignoramento) per consentire l'accesso all'unità immobiliare pignorata (sub. 505) e al soprastante appartamento (sub. 504), oltre che ai terreni pignorati (Lotto 2, identificati con le part. 1312, 1313, 1309, 1337) e ai terreni non pignorati (enti urbani part. 1305 e 1306).

L'accesso è possibile esclusivamente tramite il cancello carrabile posto sulla particella 1290, confinante con la pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:
non ispezionabili;

Esposizione:
sud-est;

Altezza interna utile:
varia: solaio in parte controsoffittato con h. 2,70m ed in parte a tetto con h. max 3,66m e h. min 3,23m circa;

Strutture verticali:
in muratura portante, presumibilmente in tufo o pietra locale, spessore variabile fino a circa 68 cm;

Solai:
non ispezionabili;

Copertura:
a doppia falda in legno, di recente nuova realizzazione o ristrutturazione;

Manto di copertura:
con tegole in cotto tipo portoghesi o similari , di recente nuova realizzazione o ristrutturazione;

Pareti esterne:
intonacate e tinteggiate;

Pareti interne:
intonacate e tinteggiate, in parte tinteggiate con effetto spatalato o veneziano;
rivestimenti ceramici nei due bagni fino ad h. 2,00m circa;

Pavimentazione interna:
in gres porcellanato scuro formato 44x44 circa nelle stanze principali e gres chiaro di piccolo formato nei bagni;

Pavimentazione esterna:
in massima parte realizzata in battuto di cemento color mattone, con una porzione rifinita e pavimentata in mattoni antistante l'ingresso;

**Infissi esterni:**

in alluminio con vetrocamera; portoncino blindato.

**Infissi interni:**

porte ad ante al battente in legno tamburato;

Impianto elettrico:

realizzato sottotraccia a norma di legge, sfilabile con corrugati autoestinguenti; fornito di dichiarazione di conformità per i nuovi impianti adibiti a "studio dentistico", con potenza massima pari a 10kW a 400V, ai sensi del DM 37/2008 in data 08-09-2011;

Impianto idrico:

realizzato sottotraccia, fornito di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008 dal 01/08/2011;

Impianto termico:

sottotraccia, costituito da caldaia da 24kW o similar, a gas GPL posta esternamente al fabbricato nella parte retrostante l'accesso e radiatori modulari in alluminio; lo stesso risulta fornito di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008 dal 01/08/2011. Assente il libretto di caldaia.

Altri impianti:

il proprietario dichiara l'esistenza di una cisterna interrata in corrispondenza del pozzo frontestrada, con elettropompa, **ed a servizio di entrambe le unità (subb. 504 e 505);** l'impianto fognario risulta immettersi nella pubblica fognatura, come si evince dal PdC n. 9/2011;

Terreno esclusivo:

particelle 1289 e 1290, con riserva di costituire una servitù di passaggio in favore delle unità abitative e dei terreni che ne necessitino il passaggio;

Posto auto:

scoperto, con possibilità di utilizzo esclusivo all'interno della corte (part. 1290), o con utilizzo promiscuo all'interno della particella 1306, non oggetto di pignoramento;

Soffitta, cantina o simili:

nessuna di proprietà;

Dotazioni condominiali:

non sussiste l'obbligo di costituire il condominio;

Altro:

vedasi i capitoli precisazioni e servitù presenti all'interno della presente perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **omissis**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2003	**omissis**	Atto di Alienazione Terreno Demaniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Italo De Martinis	13/11/2003	1633	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2003	5647	3929
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2004	**omissis**	Ordinanza di Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	30/06/2004	1628	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/05/2005	2633	1743
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza risultano già depositati all'interno del fascicolo telematico.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uff. Provinciale di Roma - Territorio Servizio di , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Velletri il 10/05/2023
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 296
Importo: € 50.650,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: € 48.657,42



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 16/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 109
A favore di **omissis**
Contro **omissis**



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ed i terreni ricadono all'interno della Zona B4 (complemento perimetrazione nuclei spontanei) del Piano Regolatore Generale del Comune di Artena, approvato con D.G.R. 10520 del 12/12/1995, pubblicato sul B.U.R.L. n. 8 del 20/03/1996.

Le zone B4 sono regolamentate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione di PRG, aggiornate in data 10/02/2000, delle quali si riporta un estratto:

[...]

Art. 19 – Sottozona B4 : comprendente i nuclei perimetinati ai sensi dell'art. 7 della legge del 2/5/1980 n. 28



Il perimetro racchiude manufatti costituenti centri abitati le cui caratteristiche evidenziano la necessità di un inserimento urbanistico nel contesto territoriale.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua a mezzo concessione diretta.

Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primarie da potenziare, in tali zone sono consentite:

1) per le costruzioni residenziali esistenti.

a) si applica la sanatoria prevista dalla legge regionale n. 28 e seguenti per tutti gli edifici costruiti prima del 9/10/1979 e relativi aggiornamenti, utilizzando l'indice di cubatura realizzato in deroga alla norma di P.R.G.

b) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi art. 27 e 31 legge 5/9/1978 n. 457.

c) Incremento di cubature una tantum ai fini igienico – sanitari secondo la seguente casistica - Per



superfici residenziali lordo fino a 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a mc.100;

- Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a 100 mc.

- Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq e consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolarmente dai seguenti parametri:

cubatura pari al 20 % e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolamentata dai seguenti parametri:

a) If indice di fabbricabilità fondiario 0,66 mc/mq.

b) Distacco minimo tra fabbricato secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/68 n. 1444.

c) Distanza dalle strade secondo quanto previsto dal decreto 1404.

d) Distanza dai confini ml 5.

e) H max 7,50 ml.

f) Piani fuori terra 2

[...]

N.B. Per le ulteriori prescrizioni di tipo Paesaggistico, si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima, richiesto dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico Urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta legittimato a seguito delle seguenti autorizzazioni o concessioni comunali:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5/2011**, prot. 798 del 22-03-2011, ai sensi della Legge 47/85;

- **Permesso di Costruire n. 9/2011**, Prat. Edilizia 3332/2011 per Cambio d'Uso da Abitazione ad Uffici e studi privati, avente Dichiarazioni di Inizio Lavori del 23/05/2011 e Fine Lavori del 06/07/2011;

- **Attestazione di Allaccio in fognatura** del 11-10-2011;

- **Certificato di Agibilità**, prot. 20681 del 18-10-2011;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire n. 9/2011, Prat. Edilizia 3332/2011 per Cambio d'Uso da Abitazione ad Uffici e studi privati) ad eccezione delle seguenti opere edilizie:

1) Realizzazione di una tettoia in legno antistante l'ingresso con struttura a geometria regolare suddivisa in tre falde, eseguita in morali e tavolato con sovrastante strato di guaina, costituita al centro da due pilastrini 8x10cm circa anch'essi in legno, avente le dimensioni di 2,65m x 2,65m circa oltre gli aggetti e le parti laterali a sbalzo, ancorate al muro portante del fabbricato;



La stessa risulta altresì ancorata al terreno in maniera incerta, probabilmente priva di fondazioni, mediante una o più barre filettate annegata nella pavimentazione in cemento e nel relativo massetto;

2) Chiusura mediante tamponatura del sottoscala di accesso al piano primo, con contestuale realizzazione di n. 2 locali tecnici o accessori.

N.B. L'esecutato dichiarava durante il sopralluogo di non possedere le chiavi di accesso ai locali (i quali non erano quindi ispezionabili), e tantomeno ne rivendicava la proprietà, pertanto, se ne presume l'estraneità al lotto, e di pertinenza dell'unità abitativa soprastante, salvo diritto di terzi.

Tali locali non risultano presenti all'interno del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio, né censiti nell'ultima planimetria catastale, e risultano realizzati in epoca successiva al 2011 (vedasi doc. fotografica allegata al PdC 9/2011).

3) Si riscontrano inoltre dallo scrivente, piccole incongruenze planimetriche riconducibili comunque alle cosiddette "**tolleranze costruttive**" di cui all'art. 34-bis, del D.P.R. 380/2001, le quali non costituiscono violazione edilizia in quanto inferiori in questo caso specifico al "*6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati*"

IPOTESI DI SANABILITA' DEGLI ABUSI E SPESE DETRATTE IN FASE DI STIMA:

Per quanto riguarda la sanabilità delle suddette opere, si prevede:

Per quanto riportato al precedente punto 1): la demolizione e rimessione in pristino, non ricorrendo l'ipotesi di "doppia conformità", verificatasi cioè quando "*l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda*" (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001);

Ciò può essere affermato in quanto:

- trattasi di opere strutturali che richiedevano preliminarmente la denuncia al Genio Civile (con tutte le verifiche di idoneità statica incidenti sul fabbricato principale e le considerazioni sull'idoneità statica della realizzazione);
- le stesse non rispettano la distanza minima dai confini (5,00m).

Le spese da affrontare per il ripristino, trasporto a discarica, oneri di smaltimento dei materiali, ammontano a circa 1.500,00€, e saranno detratte alla stima del bene.

Per quanto riguarda invece il punto 2): non essendo accertata la proprietà e l'utilizzo dei locali in questione ed esulando gli stessi locali dal pignoramento, il sottoscritto si limita a formulare una ipotesi di sanabilità della quale non si terrà comunque conto in fase di stima del bene (non sottraendone cioè le spese tecniche, diritti, oblazioni, etc. né considerandone le superfici convenzionali):

Trattandosi di piccoli locali accessori, non abitabili e non comportanti aumento di cubatura abitabile, né comportanti ricadute strutturali sul resto dell'edificio che andavano preliminarmente denunciate al Genio Civile, in quanto eseguite mediante tamponatura della struttura autoportante della scala, previo il parere da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Artena, se ne prevede l'ipotesi di sanabilità mediante l'avvio della procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, o in alternativa la presentazione di una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.





LOTTO 2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite sc, piano T

DESCRIZIONE

Piccolo appezzamento di terreno in parte agricolo e in parte boschivo, sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite sc, attualmente intercluso e non accessibile direttamente dalla pubblica via (vedi note in Perizia).

Il suddetto terreno, è identificato in Catasto Terreni al Foglio 6, con le particelle 1309, 1312, 1313 e 1337, per una consistenza catastale di totali 416,00 mq.

Risulta attualmente recintato su alcuni lati con paletti di cemento o ferro e rete metallica, e non accessibile direttamente dalla strada, adibito a giardino incolto e non manutenuto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che l'ingresso al lotto, risulterà possibile solamente tramite una servitù di passaggio che andrà costituita a carico delle particelle confinanti fino alla pubblica via, e cioè:

- attraverso la particella 1306 del Foglio 6, identificata come "Area di Enti Urbani e promiscui" e "correlata" alla particella 359 del Catasto Fabbricati, attualmente di proprietà del debitore, in forza di Ordinanza di Affrancazione del Tribunale di Velletri del 30.06.2004 rep. 1628 trascritta in data 07.05.2005 al n. 1743 di formalità (avente ad oggetto i terreni Fg. 6, partt. 1304, 285, 1305, 1306, 1307);

- attraverso la particella 1290, facente parte del **Lotto 1**, e all'interno della quale è presente il cancello carrabile con l'unico accesso su strada.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riportato all'interno della Relazione Preliminare depositata dal Custode Giudiziario "Il deposito può considerarsi tempestivo con riferimento alla data di deposito del provvedimento di concessione della proroga, 27.01.2025"

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)

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

- **omissis** (Proprietà 1/1)

I terreni confinano nell'insieme con le particelle 1298, 1338, 288, 1481, 1480, 1316, 1314, 1303, 1306, 1307, 1299 del Foglio 6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	416,00 mq	416,00 mq	1	416,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				416,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				416,00 mq		

N.B. Ai fini della stima sintetica si è tenuto conto della superficie dichiarata nelle visure catastali, che si allegano.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 17/12/2002	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 508 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 330 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,28
Dal 01/09/1978 al 17/12/2002	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 508 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 330 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,28
Dal 01/09/1978 al 17/12/2002	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 287 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,04
Dal 01/09/1978 al 17/12/2002	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 287 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/12/2002 al 30/04/2003	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1308 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 250 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/12/2002 al 24/05/2004	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1313 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,23
Dal 17/12/2002 al 24/05/2004	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1312 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 260 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 1,01
Dal 17/12/2002 al 09/06/2004	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1309 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 40 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,01
Dal 30/04/2003 al 09/06/2004	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1337



		Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 56 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,01
Dal 24/05/2004 al 05/03/2025	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1312 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 260 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 1,01
Dal 24/05/2004 al 05/03/2025	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1313 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,23
Dal 09/06/2004 al 05/03/2025	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1337 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 56 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,01
Dal 09/06/2004 al 05/03/2025	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1309 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 40 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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	
6	1309				Bosco ceduo	1	40 mq	0,08 €	0,01 €		
6	1312				Seminativo arborato	3	260 mq	0,74 €	1,01 €		
6	1313				Seminativo arborato	3	60 mq	0,17 €	0,23 €		
6	1337				Bosco ceduo	1	56 mq	0,12 €	0,01 €		

Corrispondenza catastale

I terreni seminativi risultano attualmente inculti

Si precisa che l'ingresso al lotto risulta effettuabile solamente tramite una servitù di passaggio che andrà costituita a scapito delle particelle confinanti fino alla pubblica via, e cioè:

- attraverso la particella 1306 del Foglio 6, identificata come "Area di Enti Urbani e promiscui" e "correlata" alla particella 359 del Catasto Fabbricati, attualmente di proprietà del debitore ma non oggetto di pignoramento, come da Ordinanza di Affrancazione del Tribunale di Velletri del 30.06.2004 rep. 1628 trascritta in data 07.05.2005 al n. 1743 di formalità (avente ad oggetto i terreni Fg. 6, partt. 1304, 285, 1305, 1306, 1307);
- attraverso la particella 1290, facente parte del Lotto 1, e all'interno della quale è presente il cancello carrabile con l'unico accesso su strada.

I terreni risultano in stato di semiabbandono, attualmente inaccessibili in quanto interclusi tra altre proprietà recintate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti di trasferimento, non risultano attualmente costituite servitù.

Tuttavia, come precisato più volte all'interno della presente perizia, andrà regolamentata una servitù di passaggio attraverso le particelle 1290 (Lotto 1 della Perizia), e 1306 (Ente Urbano ad uso promiscuo non oggetto di Pignoramento) per consentire l'accesso all'unità immobiliare pignorata (sub. 505) e al soprastante appartamento (sub. 504), oltre che ai terreni pignorati (Lotto 2, identificati con le partt. 1312, 1313, 1309, 1337) e ai terreni non pignorati (enti urbani partt. 1305 e 1306). L'accesso è possibile esclusivamente tramite il cancello carrabile posto sulla particella 1290, confinante con la pubblica via.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta per lo più incolto, con presenza di alberature da frutto a medio fusto e alberature ad alto fusto nella parte boschiva. Si rileva uno stato di scarsa manutenzione generale.

Il terreno risulta in parte recintato con palette di cemento e ferro e maglia di rete metallica, ma inaccessibile direttamente se non attraversando le proprietà di terzi.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Artena.

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/2004	**omissis**	Ordinanza di Affrancazione di Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Istruttore Dott. Paolo Russo	25/04/2004	1337	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/05/2005	2632	1742
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2004	**omissis**	Ordinanza di Affrancazione di Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Istruttore Dott. Novara	09/06/2004	1489	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/07/2005	4447	2885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza risultano già depositati all'interno del fascicolo telematico.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uff. Provinciale di Roma - Territorio Servizio di , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Velletri il 10/05/2023
Reg. gen. 2680 - Reg. part. 296
Importo: € 50.650,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: € 48.657,42

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 16/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 109
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

- I terreni identificati con le **Particelle 1312 e 1313** ricadono all'interno della **Zona B4** (completamento perimetrazione nuclei spontanei) del Piano Regolatore Generale del Comune di Artena, approvato con D.G.R. 10520 del 12/12/1995, pubblicato sul B.U.R.L. n. 8 del 20/03/1996.

Le zone B4 sono regolamentate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione di PRG, aggiornate in data 10/02/2000, delle quali si riporta un estratto:

[...]

Art. 19 – Sottozona B4 : comprendente i nuclei perimetinati ai sensi dell'art. 7 della legge del 2/5/1980 n. 28

Il perimetro racchiude manufatti costituenti centri abitati le cui caratteristiche evidenziano la necessità di un inserimento urbanistico nel contesto territoriale.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua a mezzo concessione diretta.

Vista la presenza di parziali attrezzature di urbanizzazione primarie da potenziare, in tali zone sono consentite:

1) per le costruzioni residenziali esistenti.

a) si applica la sanatoria prevista dalla legge regionale n. 28 e seguenti per tutti gli edifici costruiti prima del 9/10/1979 e relativi aggiornamenti, utilizzando l'indice di cubatura realizzato in deroga alla norma di P.R.G.

b) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Vedi art. 27 e 31 legge 5/9/1978 n. 457.

c) Incremento di cubature una tantum ai fini igienico – sanitari secondo la seguente casistica





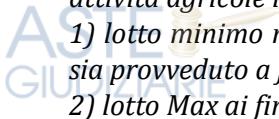
- Per superfici residenziali lordo fino a 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a mc.100;
- Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq pari al 40% e comunque non superiore a 100 mc.
- Per superfici residenziali lorde oltre i 130 mq e consentito un incremento rispetto alla cubatura pari al 20% e comunque non superiore a 100 mc.

La realizzazione dei nuovi edifici viene regolarmente dai seguenti parametri:
cubatura pari al 20 % e comunque non superiore a 100 mc.

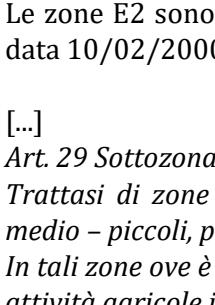


La realizzazione dei nuovi edifici viene regolamentata dai seguenti parametri:

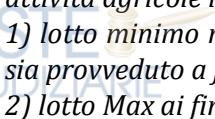
- a) *If indice di fabbricabilità fondiario 0,66 mc/mq.*
- b) *Distacco minimo tra fabbricato secondo quanto previsto dal D.M. 2/4/68 n. 1444.*
- c) *Distanza dalle strade secondo quanto previsto dal decreto 1404.*
- d) *Distanza dai confini ml 5.*
- e) *H max 7,50 ml.*
- f) *Piani fuori terra 2*
- [...]



I terreni identificati con le **Particelle 1309 e 1337**, ricadono in **Zona E2** (Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsioni di P.R.G. ora sottoposti alla L.R. 38/99 e s.m.i. artt. 55, 57, 57 bis, 57 ter) del Piano Regolatore Generale del Comune di Artena.



Le zone E2 sono regolamentate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di attuazione di PRG, aggiornate in data 10/02/2000, delle quali si riporta un estratto:



Art. 29 Sottozona E2 Agro ricadente nelle immediate dei centri abitati

Trattasi di zone ricadenti nelle immediate vicinanze dei centri edificati con frazionamento dei fondi medio - piccoli, pertanto non è ipotizzabile una produzione che possa avere caratteristiche specializzate.

In tali zone ove è presente un tipo d'edificazione a carattere estensivo è auspicabile il mantenimento delle attività agricole in atto, l'edificazione è subordinata ai seguenti parametri:

1) lotto minimo mq 10.000 si potrà derogare al lotto minimo nei casi in cui dopo l'adozione del P.R.G. si sia provveduto a frazionamento per la costruzione di strade vicinali, provinciali, e stradali

2) lotto Max ai fini della cubatura residenziale e 50.000 mq

3) indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per la residenza

4) indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq per le attività agricole

5) piani fuori terra 2

6) altezza Max ml 7,50 per la residenza, secondo le necessità obiettive per le attività agricole. Tali attività agricole andranno dettagliatamente specificate in progetto e corredate di adeguata relazione inerente al cielo produttivo

7) distacchi minimi dai confini ml 10

8) distacchi dalle strade come da D.M. 1404 1/4/68. nell'ambito di detta zona sono presenti delle aree di interesse storico archeologico (loc. Maiorana), tali aree sulle tavole di zonizzazione sono state perimetrate. In tali perimetrazioni, una volta rispettato quanto previsto dall'art. 39, 3° comma delle presenti N.T.A., valgono gli stessi dimensionamenti della sottozona di cui trattasi.

[...]



N.B. Per le ulteriori prescrizioni di tipo Paesaggistico, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima.



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.

Per quanto riguarda la formazione dei lotti, si è scelto di procedere alla formazione di n. 2 lotti distinti, in quanto astrattamente indipendenti tra di loro e non direttamente confinanti, e cioè:

Il Lotto 1)

è costituito dal fabbricato, identificato con la part. 359 - sub 505, e dai due terreni antistanti, identificati con le particelle 1289 e 1290;

Il Lotto 2)

è formato dai terreni agricoli e boschivi, identificati con le particelle 1309, 1312, 1313, 1337



- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite 30, piano T.

Porzione di fabbricato ad uso ufficio o studi privati sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite 30. Il fabbricato è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 359, subalterno 505, ed è composto al solo piano terra da: da un locale di ricezione/sala d'attesa, n. 2 stanze uso ufficio/studio privato (attualmente adibite a studio dentistico), un disimpegno, un bagno con accessibilità per i disabili ed un piccolo wc, per una superficie linda totale di circa 68,00 mq. Completa la proprietà oggetto del lotto 1, una porzione della corte pavimentata con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile, identificata in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1290, ed un piccolo appezzamento di terreno ricadente al di là del confine recintato (quindi non accessibile), meglio identificato in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1289.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1289, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 359, Sub. 505, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1290, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- applicazione della formula di capitalizzazione del reddito medio annuo;
- applicazione di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo o dai dati certi ricavati dalle locazioni reali, attuali o precedenti, anche per immobili simili, situati nella medesima zona ed aventi le medesime caratteristiche tipologiche e di superficie.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo allo stato attuale di € 7.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile stimato di € 600,00).

Per cui si avrà:

Capitalizzazione del canone annuo lordo:

$$R : r = V$$

ove $r = 7,13\%$ (MEDIA SAGGIO LORDO OMI - MIN = 7,07% E MAX = 7,20%)
€ 7.200 / 0,0713 = € 100.980,00

A tale valore andrà detratto un importo forfettario del 25% che rappresenta le spese di mantenimento e gestione del bene, tassazione IMU, spese ordinarie e straordinarie, spese per servizi, detrazione per sfitti e inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, spese amministrative, etc.

Per cui si avrà:

$$\text{€ } 100.980,00 - 25\% = \text{€ } 75.735,00$$

(valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	44,62 mq	65,89 mq	1	65,89 mq	2,90 m	Terra
Terreno - Particella 1289	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	Terra
Corte pavimentata - Particella 1290	106,00 mq	106,00 mq	0,15	15,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,29 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 84,29

Valore unitario: € 1.200,00 (Valore medio OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente rivalutato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni).



Valore complessivo con stima sintetica =
mq 84,29 x €/mq 1.200,00 = € 101.150,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$$(\text{€ } 75.735,00 + \text{€ } 101.150,00) : 2 = \text{€ } 88.445,00$$

A detta cifra andranno detratte:

1) le spese per ripristinare le difformità riscontrate (vedasi capitolo "Regolarità Edilizia"), comprensiva di trasporto e smaltimento calcinacci ed inerti, Cila per demolizione, diritti e sanzioni comunali, computabile orientativamente in € 2.500,00;

2) le spese per la presentazione del D.O.C.F.A, computabile orientativamente in € 500,00;

3) un valore forfettario del 3% per "inapplicabilità della garanzia per vizi della cosa", come disposto dall'art. 2922 del c.c., equivalente a € 88.445,00 x 3 % = € 2.655,00

Per cui il valore finale del bene sarà:

$$\text{€ } 88.445,00 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 2.655,00 = \text{€ } 82.790,00$$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 83.000,00 (Euro OTTANTATREMILA/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario risultante	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Studio medico Arteña (RM) - Via delle Nazioni Unite 30, piano T	84,29 mq	985,00 €/mq	€ 83.000,00	100,00%	€ 83.000,00
Valore di stima:					€ 83.000,00

Valore di stima: € 83.000,00



Valore finale di stima: € 83.000,00



- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite sc, piano T**

Appezzamento di terreno agricolo e boschivo, sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite sc, attualmente intercluso e non accessibile direttamente dalla pubblica via (vedi note in Perizia). Il suddetto terreno, è identificato in Catasto al Foglio 6, con le particelle 1309, 1312, 1313 e 1337, per una consistenza catastale di totali 416,00 mq. Risulta attualmente recintato su alcuni lati e non accessibile direttamente dalla strada, adibito a giardino incolto e non manutenuto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1309, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 1312, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 1313, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 1337, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Il metodo di stima utilizzato si definisce "Stima Sintetica", ed è basato sul valore medio al metro quadro dei beni assimilabili a quello oggetto di stima.

STIMA SINTETICA

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

- delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'esposizione solare al fine di valutare il soleggiamento delle culture, l'accessibilità al lotto, etc..
- delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
- dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	416,00 mq	416,00 mq	1	416,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				416,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				416,00 mq		

Superficie Complessiva: mq. 416,00 (Sup. Catastale), di cui:

Superficie Catastale Bosco Ceduo = 96,00 mq

Superficie Catastale Seminativo Arborato = 320,00



Ai fini della stima del presente lotto, si ritiene doveroso rappresentare le seguenti precisazioni:

- Risulta esigua l'estensione di terreno posto in vendita (416,00 mq catastali), che non raggiunge il lotto minimo equivalente a 10.000 mq per l'edificabilità ai fini delle attività agricole (come prescritto dalle NTA di Piano Regolatore e dalla normativa regionale per le zone agricole - L.R. 38/99 e s.m.i.);
- Risulta altresì inapplicabile l'edificazione diretta per le particelle ricadenti in zona B4, (aventi un'estensione totale di mq 320,00 catastali) in quanto il lotto presenta una conformazione stretta e lunga, tale da non permettere il rispetto delle distanze minime dai confine di m 5,00;
- Risulta inadeguata e tendente al ribasso una eventuale stima mediante l'applicazione diretta dei valori agricoli OMI, riconducibili piuttosto a vasti terreni agricoli (i valori vengono riportati appunto in €/ettaro), per i quali avremmo la seguente valutazione:

Valori Agricoli Medi OMI - Annualità 2022 - Comune di Artena:

- Bosco Ceduo: 6.600,00 €/ettaro = 0,66 €/mq = 0,66 €/mq x 96,00 mq	= 63,36 €
- Seminativo Arborato: 21.800,00 €/ettaro = 2,18 €/mq, = 2,18 €/mq x 320,00 mq	= 697,60 €

Simulazione Stima con applicazione Valori agricoli OMI = 760,96 €

- Risulta remota la possibilità di generare una rendita conseguente alla vendita dei prodotti agricoli dai terreni stessi, vista anche la sfavorevole conformazione orografica ed esigua estensione, inadatta alla produzione su larga scala;
- Risulta difficoltoso l'accesso e la percorribilità con i mezzi agricoli, non esistendo una ingresso diretto dalla strada;
- Parte dei terreni risultano infine destinati catastalmente a bosco ceduo e non terreno agricolo seminativo;

In forza di quanto sopra esposto, si propende per la ricerca del più probabile valore unitario del terreno ricavabile da un'indagine di mercato sui maggiori siti di compravendita, per i terreni aventi simili caratteristiche e collocazione, come da tabella che segue:



	RICHIESTA/VALORE (€)	SUPERFICIE TERRENO (mq)	VALORE UNITARIO €/mq
ANNUNCIO 1	13000	2170	6,0
ANNUNCIO 2	20000	5500	3,6
ANNUNCIO 3	62390	11830	5,3
ANNUNCIO 4	28000	10000	2,8
ANNUNCIO 5	30000	30000	1,0
ANNUNCIO 6	12000	2000	6,0
ANNUNCIO 7	105000	35000	3,0
MEDIA			4,0

Si applicherà quindi un valore unitario medio in €/mq = **4,00**

Il Valore complessivo con stima sintetica risulta essere =
mq 416,00 x €/mq 4,00 = € 1.664,00

A detta cifra andrà infine detratto:

1) un valore forfettario del 3% per "inapplicabilità della garanzia per vizi della cosa", come disposto dall'art. 2922 del c.c., equivalente a € 1.664,00 x 3 % = € 50,00

Per cui si avrà:

$$\text{€ } 1.664,00 - \text{€ } 50,00 = \text{€ } 1.614,00$$

PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA : € 1.600,00 (Euro MILLESEICENTO/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario risultante	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite sc, piano T	416,00 mq	3,85 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00

Valore di stima:

€ 1.600,00

Valore di stima: € 1.600,00

Valore finale di stima: € 1.600,00



ALLEGATI



1. Verbali di sopralluogo
2. Titoli di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Rilievo stato dei luoghi
5. Tavola di confronto e verifica urbanistica
6. Inquadramento satellitare
7. Documentazione comunale
8. Documentazione fotografica
9. Quotazioni immobiliari
10. Invio bozza di perizia alle parti
11. Perizia versione privacy



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 20/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite 30, piano T
Porzione di fabbricato ad uso ufficio o studi privati sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite 30. Il fabbricato è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 359, subalterno 505, ed è composto al solo piano terra da: da un locale di ricezione/sala d'attesa, n. 2 stanze uso ufficio/studio privato (attualmente adibite a studio dentistico), un disimpegno, un bagno con accessibilità per i disabili ed un piccolo wc, per una superficie lorda totale di circa 68,00 mq. Completa la proprietà oggetto del lotto 1, una porzione della corte pavimentata con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile, identificata in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1290, ed un piccolo appezzamento di terreno ricadente al di là del confine recintato (quindi non accessibile), meglio identificato in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1289.

Identificativi catastali:

Catasto Terreni

- Fg. 6, Part. 1289, Qualità Seminativo
- Fg. 6, Part. 1290, Qualità Seminativo

Catasto Fabbricati

- Fg. 6, Part. 359, Sub. 505, Categoria A4 al catasto Terreni

Diritti posti in vendita:

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

Destinazione urbanistica:

L'immobile ed i terreni ricadono all'interno della Zona B4 (completamento perimetrazione nuclei spontanei) del Piano Regolatore Generale del Comune di Artena, approvato con D.G.R. 10520 del 12/12/1995, pubblicato sul B.U.R.L. n. 8 del 20/03/1996. Le zone B4 sono regolamentate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione di PRG, aggiornate in data 10/02/2000,

N.B. Per le ulteriori prescrizioni di tipo Paesaggistico, si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta legittimato a seguito delle seguenti autorizzazioni o concessioni comunali:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5/2011, prot. 798 del 22-03-2011, ai sensi della Legge 47/85;



- PerMESSO di Costruire n. 9/2011, Prat. Edilizia 3332/2011 per Cambio d'Uso da Abitazione ad Uffici e studi privati, avente Dichiarazioni di Inizio Lavori del 23/05/2011 e Fine Lavori del 06/07/2011;
- Attestazione di Allaccio in fognatura del 11-10-2011;
- Certificato di Agibilità, prot. 20681 del 18-10-2011;

Esiste corrispondenza tra lo stato rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (PerMESSO di Costruire n. 9/2011, Prat. Edilizia 3332/2011 per Cambio d'Uso da Abitazione ad Uffici e studi privati) ad eccezione delle seguenti opere edilizie:

- 1) Realizzazione di una tettoia in legno antistante l'ingresso con struttura a geometria regolare suddivisa in tre falde, eseguita in morali e tavolato con sovrastante strato di guaina;
- 2) Chiusura mediante tamponatura del sottoscala di accesso al piano primo, con contestuale realizzazione di n. 2 locali tecnici o accessori.

N.B. L'esecutato dichiarava durante il sopralluogo di non possedere le chiavi di accesso ai locali (i quali non erano ispezionabili), e tantomeno ne rivendicava la proprietà, pertanto, se ne presume l'estranchezza al lotto, e di pertinenza dell'unità abitativa soprastante, salvo diritto di terzi.

Tali locali non risultano presenti all'interno del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio, né censiti nell'ultima planimetria catastale, e risultano realizzati in epoca successiva al 2011 (vedasi doc. fotografica allegata al PdC 9/2011).

- 3) Si riscontrano inoltre dallo scrivente infine, piccole incongruenze planimetriche riconducibili comunque alle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis, del D.P.R. 380/2001, le quali non costituiscono violazione edilizia in quanto inferiori in questo caso specifico al *"6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati"*



Prezzo base d'asta: € 83.000,00



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite sc, piano T
Appezzamento di terreno agricolo e boschivo, sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite sc, attualmente intercluso e non accessibile direttamente dalla pubblica via (vedi note in Perizia). Il suddetto terreno, è identificato in Catasto al Foglio 6, con le particelle 1309, 1312, 1313 e 1337, per una consistenza catastale di totali 416,00 mq. Risulta attualmente recintato su alcuni lati e non accessibile direttamente dalla strada, adibito a giardino incolto e non manutenuto.

Identificativi Catastali:

Catasto Terreni:

- Fg. 6, Part. 1309, Qualità Bosco ceduo
- Fg. 6, Part. 1312, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 6, Part. 1313, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 6, Part. 1337, Qualità Bosco ceduo

Diritti posti in vendita:

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

Destinazione urbanistica:

I terreni identificati con le Particelle 1312 e 1313 ricadono all'interno della Zona B4 (completamento perimetrazione nuclei spontanei) del Piano Regolatore Generale del Comune di Artena, approvato con D.G.R. 10520 del 12/12/1995, pubblicato sul B.U.R.L. n. 8 del 20/03/1996. Le zone B4 sono regolamentate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione di PRG, aggiornate in data 10/02/2000,

I terreni identificati con le Particelle 1309 e 1337, ricadono in Zona E2 (Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsioni di P.R.G. ora sottoposti alla L.R. 38/99 e s.m.i. artt. 55, 57, 57 bis, 57 ter) del Piano Regolatore Generale del Comune di Artena. Le zone E2 sono regolamentate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di attuazione di PRG, aggiornate in data 10/02/2000.

N.B. Per le ulteriori prescrizioni di tipo Paesaggistico, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima.

Prezzo base d'asta: € 1.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 1 - Studio medico			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite 30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1289, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 359, Sub. 505, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1290, Qualità Seminativo	Superficie	84,29 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei locali studio/uffici è buono, essendo stati recentemente ristrutturati. Si ravvisano alcune tracce di umidità di risalita dalle fondazioni nella parte basse nelle murature, con formazione di efflorescenze di salnitro e distacco delle tinteggiature interne. Deterioramenti degli intonaci e delle tinteggiature si individuano anche nella facciata nord del fabbricato, in corrispondenza della scalinata e della zoccolatura tinteggiata di grigio. Le pavimentazioni interne ed esterne si presentano in buono stato generale. L'impiantistica è di recente realizzazione ed in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso ufficio o studi privati sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite 30. Il fabbricato è identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 359, subalterno 505, ed è composto al solo piano terra da: da un locale di ricezione/sala d'attesa, n. 2 stanze uso ufficio/studio privato (attualmente adibite a studio dentistico), un disimpegno, un bagno con accessibilità per i disabili ed un piccolo wc, per una superficie lorda totale di circa 68,00 mq. Completa la proprietà oggetto del lotto 1, una porzione della corte pavimentata con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile, identificata in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1290, ed un piccolo appezzamento di terreno ricadente al di là del confine recintato (quindi non accessibile), meglio identificato in Catasto Terreni al Foglio 6, part. 1289.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **omissis**		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.600,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via delle Nazioni Unite sc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1309, Qualità Bosco ceduo - Fg. 6, Part. 1312, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 1313, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 1337, Qualità Bosco ceduo	Superficie	416,00 mq
Stato conservativo:	I terreni risultano in stato di abbandono, attualmente inaccessibili in quanto interclusi tra altre proprietà recintate.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno agricolo e boschivo, sito nel Comune di Artena, località Macere, in Via delle Nazioni Unite sc, attualmente intercluso e non accessibile direttamente dalla pubblica via (vedi note in Perizia). Il suddetto terreno, è identificato in Catasto al Foglio 6, con le particelle 1309, 1312, 1313 e 1337, per una consistenza catastale di totali 416,00 mq. Risulta attualmente recintato su alcuni lati e non accessibile direttamente dalla strada, adibito a giardino incolto e non manutenuto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE 30,
PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Velletri il 10/05/2023

Reg. gen. 2680 - Reg. part. 296

Importo: € 50.650,00

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

Capitale: € 48.657,42



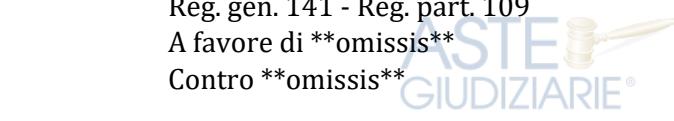
- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 16/01/2025

Reg. gen. 141 - Reg. part. 109

A favore di **omissis**

Contro **omissis**



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - VIA DELLE NAZIONI UNITE SC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Velletri il 10/05/2023

Reg. gen. 2680 - Reg. part. 296

Importo: € 50.650,00

A favore di **omissis**.

Contro **omissis**

Capitale: € 48.657,42



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 16/01/2025

Reg. gen. 141 - Reg. part. 109

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

