

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: **n. 12/2025**

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore fallimentare: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe De Martino [REDACTED]

[REDACTED],

- A seguito di nomina a Stimatore ricevuta dal curatore fallimentare dott. [REDACTED]
- Preso atto ed accettato l'incarico proposto;
- Visitati i luoghi da stimare previa convocazione rivolta in forma verbale al Sig. [REDACTED] e a mezzo telegramma alle parti interessate (relativamente agli immobili di Terracina);
- Acquisita ogni documentazione ed informazione utile dalla società eseguita e presso gli Uffici preposti;

ha ottemperato al proprio mandato attraverso la relazione che di seguito redige:

ESPLETAMENTO D'INCARICO

Con l'incarico conferitomi dal dott. [REDACTED] in qualità di curatore fallimentare si è arrivati alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] attraverso:

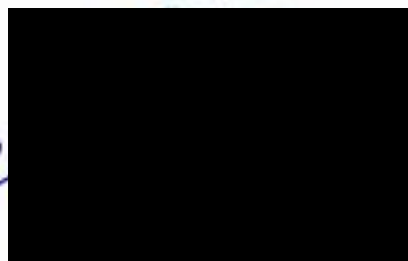


- a) L'accesso, previa convocazione al sig. [REDACTED] e/o altri comproprietari, preservando la dignità, riservatezza ed eseguendo le operazioni con modalità e tempistiche tali da arrecare il minor disagio. In questo ambito si sono effettuati, ove potuto, gli opportuni rilievi metrici e fotografici interni ed esterni degli immobili;
- b) L'acquisizione, attraverso il sig. [REDACTED] e presso gli Uffici competenti, di tutta la documentazione catastale e urbanistica, degli atti di provenienza e di tutti gli atti connessi all'eventuale iscrizione di ipoteche o trascrizioni di qualsiasi genere, al fine di verificare la corretta riferibilità della proprietà fallita;
- c) La verifica, presso le conservatorie interessate, di tutti i passaggi e le trascrizioni ivi eseguite da chiunque;
- d) Per gli immobili interessati da abusi edilizi, regolarizzati e no, si è acquisita la relativa documentazione per darne puntuale descrizione nella perizia finale;
- e) La descrizione dettagliata degli immobili identificando i singoli lotti.

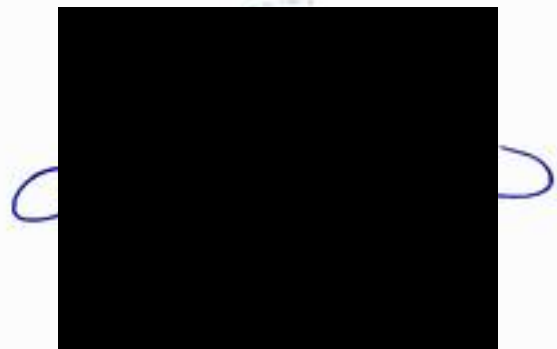
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I beni immobiliari oggetto della seguente stima rientranti nell'istanza di fallimento in quanto intestati in toto o in parte al Sig. [REDACTED] al momento della dichiarazione di Liquidazione Giudiziale da parte del Tribunale di Velletri avvenuta in data 05/03/2025 sono i seguenti:

1. Appartamento sito in via Giuseppe di Vittorio n. 128 – Comune di Artena (RM) censito al N.C.E.U. di Artena al Foglio 10 - P.IIa 468 – Sub.6. Di tale unità il Sig. [REDACTED] è proprietario per 1/1;
- 2.
3. Terreno sito nel– Comune di Artena (RM) censito presso il Catasto Terreni di Artena al Foglio 12 - P.IIe 24 e 25. Di tale unità la Sig. [REDACTED] è proprietario per 1/1;



4.



LOTTO N. 1

**APPARTAMENTO SITO IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N.128 PIANO 2° -
INTERNO 4 - COMUNE DI ARTENA (RM)**

ACCESSO E DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Successivamente all'esame preventivo della documentazione (agli atti e recuperata) ed avendo anticipatamente comunicato l'accesso attraverso comunicazione telefonica al Sig. [REDACTED] in qualità di titolare della [REDACTED] in data 16/04/2025 e successivamente in data 15/07/2025 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile al fine di determinare lo stato di consistenza e di conservazione del bene oggetto dell'esecuzione nonché il suo reale stato occupazionale.

Le operazioni si sono svolte alla presenza del sig. [REDACTED] e dell'arch. [REDACTED] in qualità di collaboratrice del sottoscritto C.T.U. per l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva fa parte della maggiore consistenza di un fabbricato di civile abitazione del tipo isolato composto da n.5 piani in elevazione. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, copertura a falde non calpestabile, vani scala in c.a., infissi esterni in alluminio con facciate trattate in cortina intervallate da porzioni ad intonaco. La data di realizzazione dell'edificio risale presumibilmente a fine anni '60 anche se, considerato il discreto stato manutentivo delle facciate, l'edificio è stato oggetto nel tempo di successive attività di manutenzione. L'immobile si trova inserito in una zona residenziale. Lo stesso è posto nella parte bassa del Comune di Artena al di fuori dal centro storico. Ciò nonostante, l'edificio dista mt. 150 circa dall'arteria principale del paese (Sp. 600 - via Alessandro Fleming) e a mt. 600 dal Palazzo Comunale. La zona è ben servita attraverso le arterie principali e secondarie;

lungo via G. Di Vittorio sono presenti sia servizi privati che pubblici (mt. 100 da scuola primaria De Gasperi).

Da un punto di vista architettonico, l'edificio rispetta la tipologia di edificio residenziale multipiano a blocco dove l'accesso alle unità immobiliari è garantito da un'unica scala a pianerottoli ma senza ascensore.

L'accesso all'unità avviene da una porta di caposcala posta di fronte alla rampa scale. L'appartamento affaccia su tre lati ed è composto da complessivi n.5 vani con n.2 bagni, n.1 lavanderia, n.1 ripostiglio e n.1 ampio ingresso-disimpegno. In adiacenza della zona soggiorno-pranzo munita di camino, trova posto la zona angolo cottura. Lungo il lato di Via G. Di Vittorio sono presenti n.2 balconi di forma triangolare mentre sul lato opposto, in prossimità della zona pranzo - angolo cottura, è presente un terzo balconcino di servizio di forma rettangolare. Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi buono. I pavimenti sono in legno in tutte le camere ad eccezione dei bagni e della lavanderia dove sono presenti piastrelle in ceramica. Le pareti sono trattate con pittura lavabile. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio/pvc. L'appartamento è munito di impianto di raffrescamento/riscaldamento ed antifurto mentre la porta d'accesso è del tipo blindata.

CONSISTENZA

L'appartamento sopra descritto ha una superficie commerciale di mq.152,75 arrotondata a mq 153,00 ed è stata così calcolata:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Abitazione	150,00 mq	100%	150,00 mq	3,00 m	2
Balcone	3,65 mq	25% fino a mq 25 per l'eccedenza 10%	0,90 mq		2
Balcone	3,50 mq	25% fino a mq 25 per l'eccedenza 10%	0,90 mq		2
Balcone	3,85 mq	25% fino a mq 25 per l'eccedenza 10%	0,95 mq		2
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			152,75 mq		



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi avvenuti in data 16/04/2025 ed in data 15/07/25, l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED].

PROVENIENZA

Atto di donazione del 27/12/2017 a rogito Notaio [REDACTED] di Marino (RM), rep. 78891/34682, debitamente registrato, iscritto in data 02/01/2018 al n. 7 di formalità: [REDACTED] dona e trasferisce al proprio figlio [REDACTED] che accetta la porzione del fabbricato sito nel Comune di Artena in Via Giuseppe di Vittorio n. 128 e precisamente l'appartamento al piano secondo distinto con l'interno 4 (Foglio 10 – P.la 468 – Sub.6).

RIFERIMENTI CATASTALI

L'appartamento risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Artena (RM) con i seguenti dati:

Foglio **10** Particella **468** Subalterno **6** Categoria **A/2** classe **4** Consistenza **8,5 vani**
Superficie Catastale **Totale: 163 mq. – Totale escluse aree scoperte: 160 mq.**
Rendita **€ 658,48.**

Indirizzo **via Giuseppe di Vittorio n.128** interno **4** piano **2**

Intestati all'attualità:

- [REDACTED] **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni.

Corrispondenza tra catasto e stato di fatto

La planimetria catastale agli atti è quella derivante dalla **VARIAZIONE** del 25/10/2007 Pratica n. RM1223668 in atti dal 25/10/2007 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE** (N. 99431.1/2007).

Lo stato di fatto rilevato non risulta conforme alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni.

[REDACTED]

Regolarizzazione catastale

L'aggiornamento catastale da eseguire per rendere conforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi è il seguente:

presentazione Do.C.Fa. per diversa distribuzione degli spazi interni. Per tale attività tecnica sono stimati € 600 comprensivi di parcella tecnica e diritti catastali.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente PRG del Comune di Ardena approvato con delibera G.R. n.10520 del 12/12/1995, l'immobile trattato ricade in Zona B di completamento Sottozona B3. L'area non è interessata da vincoli di tutela in base al D.Lgs. n.42/2004.

Conformità dell'unità alle autorizzazioni o concessioni amministrative

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 così come riportato nell'atto di donazione del 27/12/2017 (con cui il sig. ██████████ è diventato proprietario dell'unità immobiliare), a rogito Notaio ██████████ di Marino (RM) repertorio 78891/34682, all'art. 3 *"La parte donante, avvertita sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto ha avuto inizio in data anteriore al 1 settembre 1967 e che al medesimo non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria, concessione, DIA/SCIA o comunicazione."*

In data 21/05/2025 è stata protocollata (prot. n. 13191) all'Ufficio Tecnico del Comune di Ardena, la richiesta di accesso agli atti per reperire la licenza edilizia dell'intero fabbricato sito in Via Giuseppe di Vittorio n. 128 ed eventuali pratiche autorizzative successive riguardanti nello specifico l'unità immobiliare trattata.

In data 28/05/2025, contattato telefonicamente dalla sig.ra ██████████ addetta all'archivio edilizia, mi sono recato personalmente alla sede dell'archivio dove la ricerca

condotta per nominativo degli eventuali intestatari delle Licenze Edilizie ed eventuali pratiche edilizie successive [REDACTED]

[REDACTED] ha avuto un esito negativo.

In data 10/07/2025 a mezzo PEC, l'Ufficio del Comune di Artena ha rilasciato con prot. 17927 una dichiarazione di irreperibilità della documentazione richiesta sia per l'intero edificio che per la specifica unità trattata (vedasi documento allegato).

Tenuto conto che nel corso delle verifiche documentali non è stato quindi possibile reperire alcun titolo edilizio relativo alla realizzazione o alle successive modifiche dell'unità immobiliare in oggetto, si è proceduto ad un'analisi della documentazione catastale disponibile. Dall'esame delle planimetrie catastali e delle variazioni presenti in banca dati, si è evidenziato che:

- L'unità immobiliare risulta accatastata in COSTITUZIONE al n. 1676 del 24/07/1976;
- In data 22/11/1991 è stata presentata la VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DA VERANDA A STANZA pratica n. 95428;
- In data 25/10/2007 è stata presentata la VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE pratica n. RM1223668.

Confrontando la planimetria catastale d'impianto del 1976 con quella del 1991 emerge che il terrazzo coperto dell'unità è stato interamente tamponato perimetralmente determinando così un aumento della superficie utile (area corrispondente all'attuale vano soggiorno pranzo con il camino).

Dal successivo confronto tra la planimetria catastale del 1991 e quella del 2007, attualmente agli atti, si evidenzia l'apertura di una finestra nell'attuale cucina e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre rispetto alla planimetria catastale del 2007, i sopralluoghi effettuati hanno appurato ulteriori modifiche interne.

Regolarizzazione edilizia

Le difformità sopra rilevate sono state realizzate in epoche diverse e possono essere oggetto di distinte istanze di sanatoria.

L'aumento della superficie utile conseguente alla chiusura del terrazzo avvenuta verosimilmente in data antecedente al 22/11/1991 è suscettibile di sanatoria alle condizioni degli artt. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e n. 40 comma 6 L. 47/85; l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Tale difformità si configura come "Opere realizzate in assenza del o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", tipologia 1. Dal rilievo effettuato si calcola una superficie dell'abuso pari a mq. 16,00. I costi per la sanatoria (oblazione € 1.760,00 e oneri concessori € 1.760,00) ammontano a € 3.520,00.

I suddetti importi sono stati calcoli considerando le disposizioni della L.R. Lazio n. 12 del 08/11/2004. A questi si sommano i costi tecnici per la redazione pratica più i diritti di segreteria per un totale pari ad € 4.000,00.

Pertanto l'importo complessivo da sostenere per regolarizzare l'abuso edilizio della chiusura del terrazzo ammonta ad € 7.520,00.

Le difformità relative alla realizzazione della finestra con modifica del prospetto e alle modifiche interne avvenute verosimilmente dopo il 2007, possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/01 per un costo totale per parcella tecnica e sanzione stimato in € 6.000,00.

Pertanto il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia sarà pari ad € 13.520,00.

GRAVAMI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

FORM. 227 DEL 18/04/2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico ufficiale Tribunale di Velletri rep. 877 del 20/06/2012:



Tra cui l'immobile sito ad Artena in Via Giuseppe di Vittorio n. 128 al Catasto foglio 10 p.la 468 sub. 6 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione n. 79 del 21/02/2017: CANCELLAZIONE TOTALE

FORM. 7 DEL 02/01/2018

Atto di donazione accettata del 27/12/2017 a rogito notaio [REDACTED] di Marino (RM), repertorio 78891/34682 a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED]: unità negoziale abitazione sita in Artena (RM) in via Giuseppe di Vittorio n. 128 int. 4 piano secondo censita nel Catasto Fabbricati di Artena (RM) al foglio 10 particella 168 subalterno 6.

FORM. 737 DEL 25/09/2024

Iscrizione ipoteca – Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 24449/9724 del 24/09/2024. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO a carico di [REDACTED] [REDACTED], sull'immobile sito nel Comune di Artena (RM) e censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 468 subalterno 6 appartenente al debitore per un importo di € 176.398,98 pari al doppio dell'importo complessivo del credito dovuto.

STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si è adottato il metodo di stima detto "sintetico comparativo", basato sul "valore unitario di superficie commerciale" determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendite di beni simili in zona o zone assimilabili.

Pertanto a fronte di quanto detto, si può considerare valido per la zona il prezzo medio di vendita al metro quadro pari a: €/mq 1.100,00 per abitazioni civili.

[REDACTED]

È stato inoltre effettuato un riscontro sul sito dell'**Agenzia delle Entrate** alla voce "Banca dati delle quotazioni immobiliari" relative all'anno 2024, 2° semestre e con riferimento alla provincia, al comune ed alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, è stato tratto il più probabile valore di mercato a mq.

Nello specifico i valori di riferimento ricavati sono:

Comune: **Artena**

Fascia/Zona: **Periferica/PERIFERIA (Largo Cristoforo Colombo)**

Codice di Zona: **D1**

Microzona catastale n: **0**

Il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili residenziali "abitazioni civili" è:

Val OMI_{min} = €/mq 1.000,00; Val OMI_{max} = €/mq 1.450,00

Per un valore medio pari a €/mq. 1.225,00

Riepilogando i valori a mq. ricavati dalle precedenti ricerche si ha:

- Valore a mq. determinato dalla ricerca di mercato: €/mq 1.100,00

- Valore a mq. secondo l'Agenzia delle Entrate: €/mq 1.225,00

La media dei valori suddetti pari ad €/mq 1.162,50 è stata ulteriormente calibrata con opportuni coefficienti di ragguglio per tenere conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento. Pertanto si ritiene come più probabile e congruo valore di mercato il valore unitario di €/mq. 1.200,00.

Stante la superficie commerciale pari a mq. 153 si ha che:

Valore di stima dell'appartamento:

€/mq. 1.200,00 x mq. 153 = € 183.600,00

Detraendo al suddetto importo le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 14.120,00, si avrà un valore di mercato pari a **€ 169.480,00 arrotondato a € 170.000,00**

CONCLUSIONI

Al termine degli accertamenti in loco, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del fallimento, calcolando la media tra i valori ottenuti nelle analisi effettuate, corretto il valore ottenuto con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, il sottoscritto Arch. [REDACTED] può indicare in:

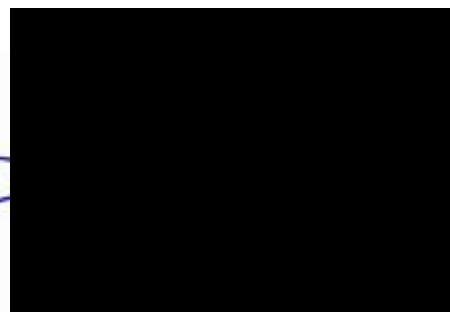
Euro 170.000,00 (euro centosettantamila/00), il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, determinato nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità.

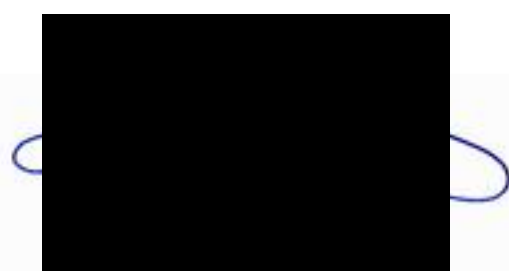
Ai fini dell'eventuale vendita competitiva, il bene si presta per la vendita mediante ASTA ASINCRONA.

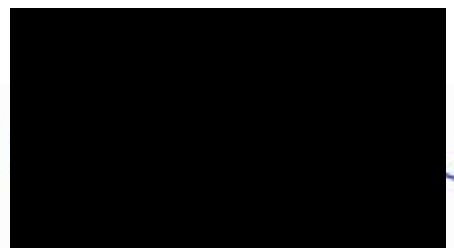
PRECISAZIONI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta gravato da ipoteca iscritta in data 25/09/2024 a favore dell'Agenzia delle Entrate per un importo pari a € 176.398,98. L'iscrizione ipotecaria è stata rilevata tramite visura ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri, in data 27/06/2025 (vedi allegato).

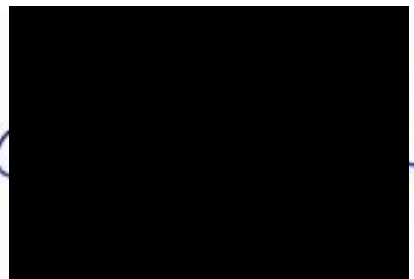
LOTTO N. 2





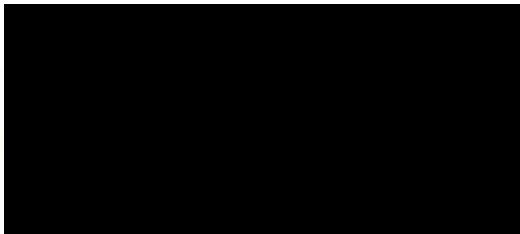


5



Handwritten blue scribbles or marks.





[Handwritten signature]

LOTTO N. 3

TERRENO SITO NEL COMUNE DI ARTENA (RM) LOCALITÀ TINTISONA

ACCESSO E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Successivamente all'esame preventivo della documentazione (agli atti e recuperata), ed avendo anticipatamente avvisato dell'accesso attraverso comunicazione telefonica al Sig. [REDACTED], in data 16/04/2025 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo presso i terreni al fine di determinare lo stato di consistenza e di conservazione del bene oggetto dell'esecuzione nonché il suo reale stato occupazionale. Le operazioni si sono svolte alla presenza del sig. [REDACTED] e dell'arch. [REDACTED] in qualità di collaboratrice del sottoscritto C.T.U.

Descrizione del bene

Trattasi di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Artena località "Colle Tintisona" a circa km.2 dal centro del Comune e composto da due particelle catastali aventi destinazione catastale "Seminativo Arboreo". L'accesso avviene da Via Valli (Contrada Tintisona). L'appezzamento presenta una forma irregolare tendente ad un triangolo confinante per due lati con la strada e per il terzo lato più lungo è confinante con la particella 295 (al netto di una piccola porzione confinante con la p.lla 23). Le due particelle che compongono il terreno sono divise da un fosso di scolo acque. Il terreno non presenta recinzioni di confine ed è in buona parte pianeggiante con un piano di quota calpestio inferiore rispetto all'adiacente terreno di confine p.lla 295. All'atto del sopralluogo, il terreno si presentava incolto con presenza di vegetazione spontanea arborea nei pressi dell'accesso ed arbustiva in prossimità del fosso.

CONSISTENZA

Il terreno sopra descritto ha una superficie complessiva di commerciale di mq. 3.640,00 ed è stata così calcolata:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Terreno	3.640,00 mq	100%	3.640,00 mq	-	T
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			3.640,00 mq		

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene al momento del sopralluogo è risultato nella disponibilità del sig. [REDACTED].

RIFERIMENTI CATASTALI

Il terreno risulta censito presso il Catasto Terreni. del Comune di Artena (RM) con i seguenti dati:

- Foglio **12** Particella **24** Qualità Classe **SEMIN ARBOR** classe **4** Superficie mq **2.800** Reddito Domenicale **€ 5,06** Reddito Agrario **€ 6,51**

Intestati all'attualità: [REDACTED] **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;

- Foglio **12** Particella **25** Qualità Classe **SEMIN ARBOR** classe **3** Superficie mq **840** Reddito Domenicale **€ 2,39** Reddito Agrario **€ 3,25**

Intestati all'attualità: [REDACTED] **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni;

Corrispondenza tra catasto e stato di fatto

Lo stato dei luoghi corrisponde con la mappa catastale.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 55/2025 prot. 14154 del 03/06/2025 (in allegato), a seguito di istanza presentata del sottoscritto, le particelle dei terreni in oggetto ricadono in base al vigente PRG del Comune di Artena approvato con delibera G.R. n.10520 del 12/12/1995, in zona E2: Agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati, come da previsione di P.R.G. ora sottoposti alla L.R. 38/99.

Il PTPR vigente approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 prevede:

Sistemi ed ambiti del paesaggio:

Parte P.IIe 24-25: Paesaggio Naturale;

Parte P.IIe 24-25: Paesaggio Naturale di Continuità;

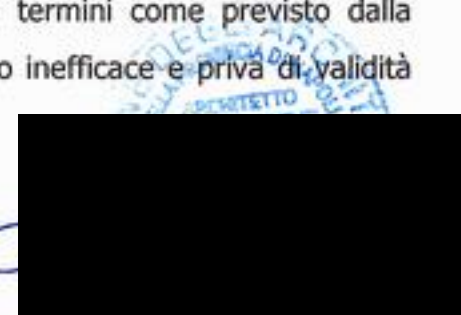
Parte P.IIe 24-25: Paesaggio Agrario di Rilevante Valore;

Beni Paesaggistici:

Parte Beni Ricognitivi di Piano: g058_001 protezione delle aree boscate art. 39 NTA;

Entrambe le particelle sono "Terreni liberi" da uso civico di pascolo e non risultano nelle aree percorse dal fuoco del Catasto Incendi L. n. 353 del 21/11/2000.

Dalle risultanze presso gli archivi comunali (accesso atti prot. n. 13191 del 21/05/2024) si evince che in data 21/01/2020 è stata presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di promissario acquirente, una SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 prot. 1445 (pratica n. 02/20) per interventi di manutenzione straordinaria (pesante) per la realizzazione di muri di sostegno in c.l.s. e gabbionature su dislivelli esistenti. Il Comune di Artena in data 14/04/2020 con prot. 7923 ha richiesto un'integrazione documentale per la procedibilità della suddetta S.C.I.A. Questa integrazione però non ha avuto mai seguito configurando così l'improcedibilità dell'istanza (in allegato documenti della SCIA comprensiva della richiesta integrativa). Inoltre, essendo trascorso un periodo superiore ai tre anni dalla presentazione della SCIA senza che sia stato avviato o concluso l'intervento, si configura la decadenza della richiesta autorizzativa per decorrenza dei termini come previsto dalla normativa vigente. Alla data odierna la SCIA risulta pertanto inefficace e priva di validità



giuridica in quanto non completata con gli atti richiesti e scaduta per decorso dei termini previsti per l'avvio/conclusione dei lavori.

PROVENIENZA

Con atto del 07/03/2022 a rogito Notaio [REDACTED] di Artena, repertorio n. 2843 raccolta n. 1350 mediante il quale il sig. [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED] l'appezzamento di terreno agricolo in località Tintisona del Comune di Artena censito al Catasto Terreni al fg. 12 p.lla 24 e p.lla 25.

GRAVAMI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

FORM. 897 DEL 14/03/2022

Atto di compravendita del 07/03/2022 a rogito notaio [REDACTED] di Artena, repertorio 2843/1350 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su terreno in località Tintisona del Comune di Artena censito nel Catasto Terreni al foglio 12 particella 24 e particella 25.

STIMA DEL BENE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno, si è adottato il metodo di stima detto "sintetico comparativo", basato sul "valore unitario di superficie commerciale" determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendite di beni simili in zona o zone assimilabili.

Pertanto a fronte di quanto detto, si può considerare valido un valore unitario medio variabile tra i €/mq 5,00 e €/mq 6,00.

Tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche del terreno tra le quali il fatto che sia incolto e attraversato da un fosso il quale seppur utile per il drenaggio, lo divide in due porzioni, si ritiene come più probabile e congruo valore di mercato il valore unitario di €/mq. 5,50.

Stante la superficie commerciale pari a mq. 3.640 si ha che:

Valore di stima €/mq. 5,50 x mq. 3.640 = € 20.020,00 arrotondato ad €20.000,00

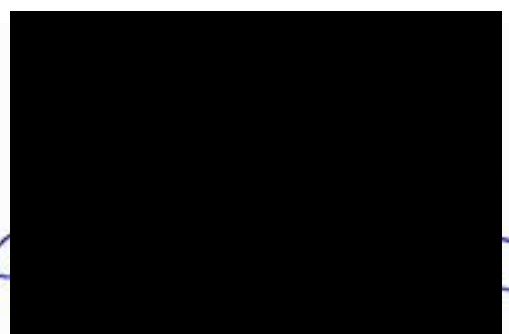
CONCLUSIONI

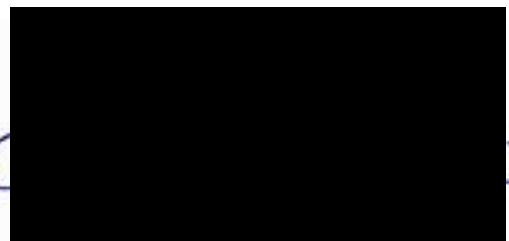
Al termine degli accertamenti in loco, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza del bene oggetto del fallimento, calcolando la media tra i valori ottenuti nelle analisi effettuate, corretto il valore ottenuto con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, il sottoscritto Arch. Giuseppe De Martino può indicare in:

Euro 20.000,00 (euro ventimila/00), il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, determinato nell'attuale stato d'uso, conservazione e disponibilità.

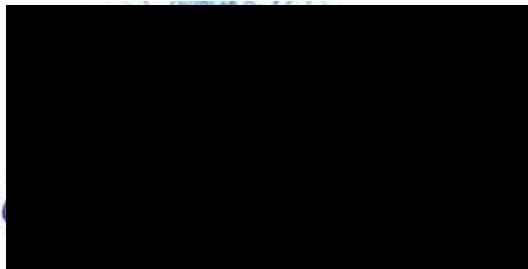
Ai fini dell'eventuale vendita competitiva, il bene si presta per la vendita mediante ASTA ASINCRONA.

LOTTO N. 4



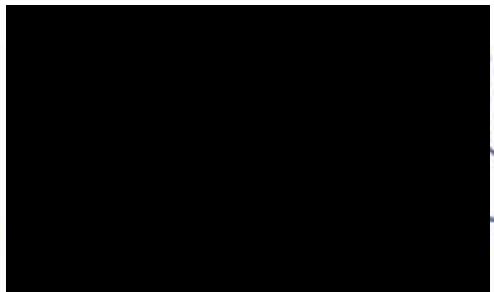


Handwritten blue ink scribbles and a vertical line are present at the bottom right of the page, partially overlapping the redacted area.



0

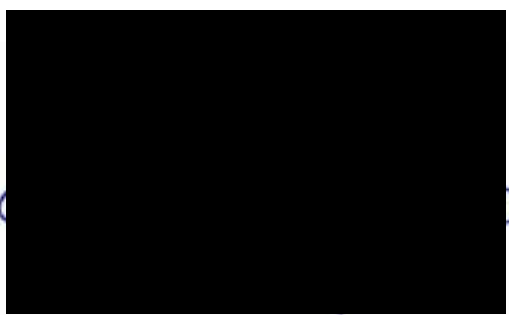
1







Handwritten blue ink scribbles and a vertical line, partially obscured by a black redaction box.

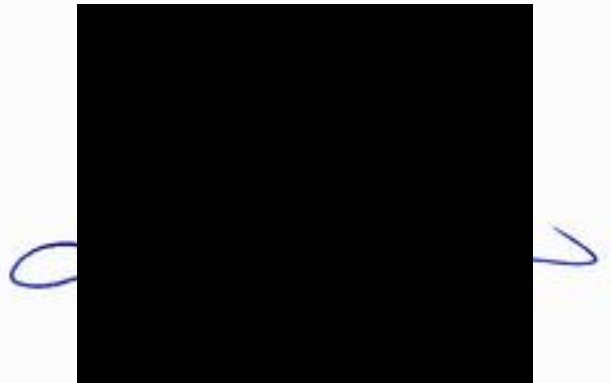




o [redacted] o




Handwritten blue ink scribbles and lines are visible around the redacted area.



RIEPILOGO DEI LOTTI STIMATI

LOTTO n. 1 – ABITAZIONE sita in Comune di Artena (RM), Via Giuseppe di Vittorio n.128 – Interno 4 - Piano Secondo - Censito in catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 468, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, R.C. € 658,48 - Occupato.

VALORE STIMATO: Euro 170.000,00

LOTTO n. 3 – TERRENO siti in Comune di Artena (RM) – Località "Colle Tintisona", - Censito in catasto Terreni al: Foglio 12, Particella 24, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 4, Superficie mq 2.800 Reddito Domenicale € 5,06, Reddito Agrario € 6,51; Foglio 12, Particella 25, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Superficie mq 840 Reddito Domenicale € 2,39, Reddito Agrario € 3,25 - Libero.

VALORE STIMATO: Euro 20.000,00

Roma, li 11 settembre 2025



ALLEGATI LOTTO N.1 – Abitazione sita nel Comune di Artena, via Giuseppe di Vittorio n. 128

- n. 1_1_ Planimetrie stato di fatto;
- n. 1_2_ Relazione fotografica;
- n. 1_3_ Visura catastale;
- n. 1_4_ Planimetrie catastali;
- n. 1_5_ Risposta accesso atti;
- n. 1_6_ Formalità

ALLEGATI LOTTO N.2 – [REDACTED]

- n. 2_1_Relazione fotografica;
- n. 2_2_Visura catastale;
- n. 2_3_Planimetrie catastali;
- n. 2_4_Formalità;

ALLEGATI LOTTO N.3 – Terreno sito nel Comune di Artena

- n. 3_1_Relazione fotografica;
- n. 3_2_Visure catastali;
- n. 3_3_Estratto di mappa;
- n. 3_4_CDU;
- n. 3_5_SCIA;
- n. 3_6_Formalità.

ALLEGATI LOTTO N.4 – [REDACTED]

- n. 4_1_Planimetria stato di fatto;
- n. 4_2_Relazione fotografica;
- n. 4_3_Visura catastale;
- n. 4_4_Planimetrie catastali;
- n. 4_5_Estratto di mappa;
- n. 4_6_CDU;
- n. 4_7_Documentazione condono;
- n. 4_8_Formalità.