

Geom. Eugenio Isopi  
Via Donizetti n. 61  
Albano Laziale - 00041  
E-mail: [eugenio.isopi@tiscali.it](mailto:eugenio.isopi@tiscali.it)  
PEC.: [eugenio.isopi@geopec.it](mailto:eugenio.isopi@geopec.it)  
Cell. 320 3809875 - tel. 06 9369377

Esecuzione Immobiliare 162/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Isopi Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 5, piano 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1 .....	7
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	14
Patti .....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15



Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
Titolarità .....	18
Confini.....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	23
Confini.....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	24
Dati Catastali .....	24
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Stima / Formazione lotti .....	28



<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	31
<b>Lotto 4</b> .....	32
criteri e metodi di stima .....	33
Riepilogo bando d'asta.....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	42
<b>Lotto 3</b> .....	43
<b>Lotto 4</b> .....	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2019 del R.G.E.....	44
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.350,00</b> .....	44
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.500,00</b> .....	45
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 12.500,00</b> .....	46
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 8.500,00</b> .....	47
ELENCO ALLEGATI.....	48



## INCARICO

---

In data 05/06/2019, il sottoscritto Geom. Isopi Eugenio, con studio in Via Donizetti, 61 - 00041 - Albano Laziale (RM), email eugenio.isopi@tiscali.it, PEC eugenio.isopi@geopec.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA ILIO N. 30, EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 1**

---

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo della Palazzina "A", int. 5. Composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, e due balconi, il tutto per una superficie lorda residenziale di mq. 60,10, mq. 15,70 balconi e superficie convenzionale di mq. 64,03 (Cfr. capitolo consistenza)

Confinante con appartamento int. 4 e int. 6, corridoio vano scala condominiale, salvo se altri.

L'appartamento fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra.

L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido".

Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina.

I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'esecutato ha concesso spontaneamente, l'accesso.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA ILIO N. 30, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Locale cantina, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della cantina ubicata al piano seminterrato della Palazzina "A", distinta con il numero 2. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 12,50.

Confinante con cantina numero 3, corridoio condominiale di accesso, terrapieno, salvo se altri.

il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra.

L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido".

Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina.

I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'esecutato ha concesso spontaneamente, l'accesso.

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA ILIO N. 30, EDIFICIO A, PIANO 2**

---

Locale soffitta, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della soffitta ubicata al piano secondo della Palazzina "A", distinta con la lettera B. Composta da un unico vano con annesso terrazzo.

La superficie lorda della soffitta è di mq. 12,20, e mq. 33,70 di terrazzo.

Confinante con terrazzo condominiale, soffitta distinta con la lettera A, vano scale, salvo se altri.

il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra.

L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido".

Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina.

I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'esecutato ha concesso spontaneamente, l'accesso.



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA ILIO N. 30, EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO S1**

---

Locale box auto, sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà del locale box auto al piano terra, distaccato dalla Palazzina "A", distinto con il numero 5. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 14,30.

Confinante con box n. 4 e 6, cortile condominiale, salvo se altri.

il locale fa parte di un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale, costruito sull'area del lotto n. 10, composto da un unico piano terra.

L'edificio è ricompreso nel lotto n. 10, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido".

Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina.

I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



L'esecutato ha concesso spontaneamente, l'accesso.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 5, piano 1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.



## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'esecutato, nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere legalmente separato.

## CONFINI

---

Confinante con appartamento int. 4 e int. 6, corridoio vano scala condominiale, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,70 mq	60,10 mq	1,00	60,10 mq	3,00 m	1
Balcone	9,80 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	1
Balcone	3,40 mq	4,10 mq	0,25	1,03 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Come da visura storica prodotta in allegato al n. 13

## DATI CATASTALI

---



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	703	5		A2	2	4	63 mq	423,49 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto, è stata realizzata una nuova distribuzione degli spazi interni, con demolizioni di alcune pareti divisorie nel soggiorno, oltre alla realizzazione di un secondo balcone.

Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale, poiché per la regolarizzazione di tali opere, occorre presentare una CILA in Sanatoria, i cui costi sono stati detratti nella presente valutazione.

### PATTI

L'unità immobiliare, è condotta in locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RLI1200000007069892. (Cfr allegato n. 17)

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione. (Cfr capitolo caratteristiche costruttive prevalenti).

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, costituito da 9 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra.

Inoltre, il fabbricato è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.

Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



### Caratteristiche del fabbricato:

L'unità immobiliare, come riferito è ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza composto da nove unità abitative, dislocate su tre piani fuori terra, con ingresso dal vano scala condominiale, ed ha le seguenti caratteristiche:

- la costruzione è costituita da struttura in c.a. con orizzontamenti in laterocemento;
  - le facciate sono rivestite con tinteggiatura al quarzo plastico;
  - la copertura è a terrazzo, in parte esclusivo ed in parte condominiale, in buono stato;
  - l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto Consortile;
- Il tutto trovasi in normali condizioni.

### Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento è stato costruito nell'anno 1973. Dalle caratteristiche dello stesso, si può desumere che, in epoca successiva alla realizzazione, sono state eseguite delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento della pavimentazione, degli infissi esterni e degli impianti.

Le rifiniture interne, sono le seguenti:

- i pavimenti dei vani sono costituiti da piastrelle di monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, in normale stato di manutenzione e conservazione;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con presenza di macchie dovute a condensa ed una macchia di infiltrazione, non attiva, nel disimpegno;
- le bussole sono in legno;
- gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, con persiane in alluminio;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con salvavita e magnettermici;
- l'impianto termico è autonomo, con alimentazione a gpl mediante bombola mobile, con radiatori in alluminio;

Per quanto attiene le condizioni di conservazione e manutenzione dei vari elementi caratteristici si può sinteticamente riferire che il tutto in normale stato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 02/01/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023
- Rilascio: 31/12/2023



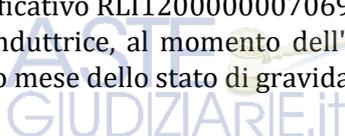
### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00



L'unità immobiliare, è condotta in locazione, unitamente ai beni 2-3-4 e lotti 2-34, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RLI1200000007069892. (cfr. allegato n. 17)

La conduttrice, al momento dell'accesso, avvenuto in data 05/11/2019, ha dichiarato di trovarsi al quarto mese dello stato di gravidanza.



### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile versata in atti.

E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza (all.to 9).

Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione (all.to 4).

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### **Oneri di cancellazione**

Vedi relazione delegato.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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



Per accertare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono stati effettuati numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

L'atto di proprietà riporta che l'immobile in questione è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 193/73 del 10/08/1973.

Presso l'Ufficio Tecnico, è stata presentata istanza di accesso agli atti, con richiesta della Licenza Edilizia richiamata. Ad oggi, il Comune non ha ancora reperito la pratica edilizia, ed ha rilasciato certificato di irreperibilità. (Cfr. allegato n. 11).

L'unico atto che può comunque attestare la regolarità edilizia, al momento, è la planimetria catastale, redatta prima dell'atto di compravendita e presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, essendo stata presentata in data 09/12/1974.

La planimetria catastale, riporta una diversa distribuzione degli spazi interni, e non riporta un piccolo balcone.

Per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, occorre presentare una CILA in Sanatoria, oltre alla variazione catastale, i cui costi sono stati detratti nella presente valutazione.

Per quanto riguarda la realizzazione del secondo balcone, posto sul prospetto Nord-ovest, non essendo reperibile la Licenza Edilizia, lo stesso è sanabile con una dichiarazione e/o presentazione della CILA in Sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, costituito da 9 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra.

Inoltre, il fabbricato è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.

Non è stato possibile accertare la regolarità dei versamenti Condominiali e Consortili.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato, nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere legalmente separato.

### CONFINI

Confinante con cantina numero 3, corridoio condominiale di accesso, terrapieno, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,70 mq	12,50 mq	0,40	5,00 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato al n. 13.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	703	13		C2	3	11	13 mq	35,22 €	S1		

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.



## PATTI

L'unità immobiliare, insieme al bene 1 lotto 1, è condotta in locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RL1200000007069892. (Cfr allegato n. 17)

## STATO CONSERVATIVO

Il locale, compatibilmente alla destinazione d'uso, si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.



## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, costituito da 9 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra. Inoltre, il fabbricato è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione



delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.  
Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **Caratteristiche del fabbricato:**

L'unità immobiliare, come riferito è ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza composto da nove unità abitative, dislocate su tre piani fuori terra, con ingresso dal vano scala condominiale, ed ha le seguenti caratteristiche:

- la costruzione è costituita da struttura in c.a. con orizzontamenti in laterocemento;
- le facciate sono rivestite con tinteggiatura al quarzo plastico;
- la copertura è a terrazzo, in parte esclusivo ed in parte condominiale, in buono stato;
- l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto Consortile;

Il tutto trovasi in normali condizioni.

### **Descrizione dell'unità immobiliare:**

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- pavimento in cemento industriale;
- le pareti sono intonacate, con presenza di umidità nella parete controterra;
- i soffitti sono intonacati;
- porta d'ingresso in lamiera zincata;
- impianto elettrico con punto luce di illuminazione;

Il tutto trovasi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione,(cfr. servizio fotografico)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/01/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023
- Rilascio: 31/12/2023

### **Canoni di locazione**



Canone mensile: € 200,00

L'unità immobiliare, unitamente ai beni dei lotti 1-3-4, è condotta in locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RLI1200000007069892.

La conduttrice, al momento dell'accesso, avvenuto in data 05/11/2019, ha dichiarato di trovarsi al quarto mese dello stato di gravidanza. (cfr. all. 17)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile versata in atti.

E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza (all.to 9).

Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione (all.to 4).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Vedi relazione delegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per accertare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono stati effettuati numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

L'atto di proprietà riporta che l'immobile in questione è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 193/73 del 10/08/1973.

Presso l'Ufficio Tecnico, è stata presentata istanza di accesso agli atti, con richiesta della Licenza Edilizia richiamata. Ad oggi, il Comune non ha ancora reperito la pratica edilizia, ed ha rilasciato



certificato di irreperibilità. (Cfr. allegato n. 11).

L'unico atto che può comunque attestare la regolarità edilizia, al momento, è la planimetria catastale, redatta prima dell'atto di compravendita e presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, essendo stata presentata in data 09/12/1974.

La planimetria catastale, è conforme allo stato dei luoghi.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, costituito da 9 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra.

Inoltre, il fabbricato è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.

Non è stato possibile accertare la regolarità dei versamenti Condominiali e Consortili.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato, nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere legalmente separato.

### CONFINI

Confinante con terrazzo condominiale, soffitta distinta con la lettera A, vano scale, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	10,40 mq	12,20 mq	0,60	7,32 mq	2,20 m	2
Terrazzo	29,30 mq	33,70 mq	0,15	5,06 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato al n. 13.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	703	9		C2	5	11	15 mq	48,29 €	2		

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

Sul terrazzo, è stata realizzata una tettoia in legno, di circa mq. 5, da rimuovere.



## PATTI

L'unità immobiliare, insieme al bene 1 lotto 1, è condotta in locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RLI1200000007069892. (Cfr allegato n. 10)

## STATO CONSERVATIVO

Il locale, compatibilmente alla destinazione d'uso, si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI



L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, costituito da 9 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra.

Inoltre, il fabbricato è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.

Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### Caratteristiche del fabbricato:

L'unità immobiliare, come riferito è ricompresa in un fabbricato di maggior consistenza composto da nove unità abitative, dislocate su tre piani fuori terra, con ingresso dal vano scala condominiale, ed ha le seguenti caratteristiche:

- la costruzione è costituita da struttura in c.a. con orizzontamenti in laterocemento;
- le facciate sono rivestite con tinteggiatura al quarzo plastico;
- la copertura è a terrazzo, in parte esclusivo ed in parte condominiale, in buono stato;
- l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto Consortile;

Il tutto trovasi in normali condizioni.

### Descrizione dell'unità immobiliare:

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- pavimento in lamaparket la soffitta e in gres il terrazzo;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati;
- porta d'ingresso in bussola in legno di abete verniciata;
- impianto elettrico;

Il tutto trovasi in normale stato di manutenzione e conservazione,(cfr. servizio fotografico)



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/01/2019



- Scadenza contratto: 31/12/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023
- Rilascio: 31/12/2023



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

L'unità immobiliare, unitamente, ai beni dei lotti 1-2-4, è condotta in locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RLI1200000007069892.(cfr. allegato n. 17)

La conduttrice, al momento dell'accesso, avvenuto in data 05/11/2019, ha dichiarato di trovarsi al quarto mese dello stato di gravidanza.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile versata in atti.

E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza (all.to 9).

Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione (all.to 4).

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### **Oneri di cancellazione**

Vedi relazione delegato.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per accertare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono stati effettuati numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

L'atto di proprietà riporta che l'immobile in questione è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 193/73 del 10/08/1973.

Presso l'Ufficio Tecnico, è stata presentata istanza di accesso agli atti, con richiesta della Licenza Edilizia richiamata. Ad oggi, il Comune non ha ancora reperito la pratica edilizia, ed ha rilasciato certificato di irreperibilità. (Cfr. allegato n. 11).

L'unico atto che può comunque attestare la regolarità edilizia, al momento, è la planimetria catastale, redatta prima dell'atto di compravendita e presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, essendo stata presentata in data 09/12/1974.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

La planimetria catastale, è conforme allo stato dei luoghi.

Nel terrazzo è stata realizzata una tettoia, senza le dovute autorizzazioni.

Pertanto, occorre rimuovere la tettoia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, costituito da 9 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra.

Inoltre, il fabbricato è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.

Non è stato possibile accertare la regolarità dei versamenti Condominiali e Consortili.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato, nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere legalmente separato.

### CONFINI

Confinante con box n. 4 e 6, cortile condominiale, salvo se altri.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale box auto	12,70 mq	14,30 mq	0,60	8,58 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato al n. 13.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	702	506		C6	8	13	14 mq	77,88 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

## PATTI

L'unità immobiliare, unitamente ai beni 1-2-3 e lotti 1-2-3, è condotta in locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RLI1200000007069892. (Cfr allegato n. 10)

## STATO CONSERVATIVO

Il locale, compatibilmente alla destinazione d'uso, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è stata realizzata su un'area di proprietà del Condominio della Palazzina A. Nell'ultimo atto di proprietà, è stata trasferita la piena quota di proprietà del locale garage. Pertanto, si ritiene che l'unità immobiliare è di proprietà dell'esecutato per l'intera quota.

Inoltre, il manufatto è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.

Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **Caratteristiche del fabbricato:**

L'unità immobiliare, è ricompresa in un manufatto realizzato sul lotto n. 10, ed ha le seguenti caratteristiche:

- la costruzione è costituita da struttura in muratura con orizzontamenti in laterocemento;
- le facciate sono soltanto intonacate;
- la copertura è a terrazzo, non praticabile,

Il tutto trovasi in normali condizioni.

### **Descrizione dell'unità immobiliare:**

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- pavimento in battuto di cemento;
- le pareti non sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati;
- porta d'ingresso in bussola in legno di abete verniciata;
- impianto elettrico;

Il tutto trovasi in mediocre stato di manutenzione e conservazione,(cfr. servizio fotografico)



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/01/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023
- Rilascio: 31/12/2023



### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 200,00



L'unità immobiliare, unitamente, ai beni dei lotti 1-2-3, è condotta in locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/01/2018, per la durata di sei anni dal 01/01/2018 al 31/12/2023, per un canone locativo di €. 200,00 mensile. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma, con servizio telematico il 02/01/2019, codice identificativo RLI1200000007069892. (Cfr. allegato 17)

La conduttrice, al momento dell'accesso, avvenuto in data 05/11/2019, ha dichiarato di trovarsi al quarto mese dello stato di gravidanza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile versata in atti.

E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza (all.to 9).

Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione (all.to 4).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Vedi relazione delegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per accertare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono stati effettuati numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

L'atto di proprietà riporta che l'immobile in questione è stato realizzato senza le dovute autorizzazione, e per la regolarizzazione dello stesso è stata presentata domanda di Sanatoria Edilizia in data 21/07/1986 Prot. 20209 e l'oblazione è stata versata interamente.

E' ancora in corso la definizione della domanda di condono edilizio, per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Presso l'Ufficio Tecnico, è stata presentata istanza di accesso agli atti, con richiesta della Licenza

Edilizia richiamata. Ad oggi, il Comune non ha ancora reperito la pratica di condono.

L'unico atto che può comunque attestare la regolarità edilizia, al momento, è la planimetria catastale, redatta prima dell'atto di compravendita e presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, essendo stata presentata in data 19/12/1977.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

La planimetria catastale, è conforme allo stato dei luoghi.

E' in corso il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, i cui costi per l'ottenimento, sono stati detratti nella stima della presente.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità immobiliare fa parte di un manufatto, costituito da 9 box auto, distribuiti su un unico piano terra.

Inoltre, il fabbricato è ricompreso nel Consorzio "Tor San Lorenzo Lido", il quale cura la manutenzione delle aree esterne e la sicurezza dei lotti consorziati.

Non è stato possibile accertare la regolarità dei versamenti Condominiali e Consortili.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

-Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti. Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità. Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero .....". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'art. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condidenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono: -il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito; -il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite. Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ritiene che sia possibile procedere alla formazione di più lotti, poiché ricorrono i presupposti, nel caso di specie, sia del mantenimento del valore dei cespiti che del libero godimento degli stessi. Quindi si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre lotti in base a valori economici omogenei, in considerazione dei criteri di proporzionalità, fruibilità, funzionalità e comodità. Inoltre la formazione dei lotti può realizzarsi senza eccessivi oneri, poiché le dotazioni comuni già esistono e sono ben individuate, anche sotto il profilo catastale. Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- Lotto 1 – appartamento piano primo;
- Lotto 2 – cantina piano eminterrato
- Lotto 3 – soffitta piano secondo;
- Lotto 4 - box auto piano terra

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 5, piano 1  
Appartamento facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo della Palazzina "A", int. 5. Composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, e due balconi, il tutto per una superficie lorda residenziale di mq. 60,10, mq. 15,70 balconi e superficie convenzionale di mq. 64,03 (Cfr. capitolo consistenza) Confinante con appartamento int. 4 e int. 6, corridoio vano scala condominiale, salvo se altri. L'appartamento fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.856,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 5, piano 1	64,03 mq	137.211,00 €/mq	€ 87.856,20	100,00%	€ 87.856,20
Valore di stima:					€ 87.856,20

Valore di stima: € 87.856,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica diversa distribuzione degli spazi interni (CILA in Sanatoria) e definizione pratica balcone	4500,00	€

**Valore finale di stima: € 83.350,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1  
Locale cantina, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della cantina ubicata al piano seminterrato della Palazzina "A", distinta con il numero 2. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 12,50. Confinante con cantina numero 3, corridoio condominiale di accesso, terrapieno, salvo se altri. il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 13, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.536,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1	5,00 mq	907,20 €/mq	€ 4.536,00	100,00%	€ 4.536,00
				Valore di stima:	€ 4.536,00

Valore di stima: € 4.536,00

**Valore finale di stima: € 4.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, piano 2  
Locale soffitta, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della soffitta ubicata al piano secondo della Palazzina "A", distinta con la lettera B. Composta da un unico vano con annesso terrazzo. La superficie lorda della soffitta è di mq. 12,20, e mq. 33,70 di terrazzo. Confinante con terrazzo condominiale, soffitta distinta con la lettera A, vano scale, salvo se altri. il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 9, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.038,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Soffitta Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, piano 2	12,38 mq	1.134,00 €/mq	€ 14.038,92	100,00%	€ 14.038,92
				Valore di stima:	€ 14.038,92

Valore di stima: € 14.038,92

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Costo lavori per rimozione della tettoia	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 12.500,00**



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1  
Locale box auto, sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà del locale box auto al piano terra, distaccato dalla Palazzina "A", distinto con il numero 5. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 14,30. Confinante con box n. 4 e 6, cortile condominiale, salvo se altri. il locale fa parte di un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale, costruito sull'area del lotto n. 10, composto da un unico piano terra. L'edificio è ricompreso nel lotto n. 10, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 702, Sub. 506, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.729,72

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1	8,58 mq	1.134,00 €/mq	€ 9.729,72	100,00%	€ 9.729,72
				Valore di stima:	€ 9.729,72

Valore di stima: € 9.729,72

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Definizione pratica di Sanatoria con ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria	1200,00	€

**Valore finale di stima: € 8.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CRITERI E METODI DI STIMA

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile, occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati.

E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima.

In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore commerciale delle unità immobiliari.

Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità.

Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza.

In altri termini, questo metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile stimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche.

Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

- agenzie immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, ecc.);
- studi professionali;
- agenti immobiliari;

- mercuriali e borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)
- Istituti di Credito - settore mutui fondiari (Gruppo Unicredit; B.P.R.E. ecc.);

Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:

- Consulente Immobiliare Ed. Pirola;
- Valori Immobiliari F. Tamborrino Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.

Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri dei beni immobili oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore.

Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede.

Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellabili.

Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

- a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di Principi Economici Estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.
- b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.
- c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellati, al fine di rendere il giudizio di stima molto vicino all'"obiettività" ed alle leggi di mercato.

I parametri a cui si è fatto riferimento sono i seguenti:

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale – destinazione
- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna

2014; Agenzia del Territorio “Manuale operativo delle stime immobiliari” Francoangeli Editore – Milano, 2014; G. Castello “Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare” –Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario.



L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

**a) Coefficiente di destinazione:**

Tali coefficienti riduttivi, che esprimono il rapporto proporzionale tra l'unità immobiliare principale e quelle accessorie o pertinenziali, sono stati desunti dalle seguenti fonti: L. 392/78; DPR 138/98; UNI 10750, nonché da apposita manualistica specializzata.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

Destinazione	Coefficiente
Abitazioni	1,00
Posto auto scoperto	0,35
Posto auto coperto	0,50
Cantine, stenditoi, soffitte con ottime rifiniture	0,60
Cantine, soffitte, con rifiniture normali compatibili con la destinazione	0,40
Terrazzi – balconi	0,25
Portici	0,40
Patio scoperto-camminamenti pavimentati, ecc.	0,20
Terrazzo al piano copertura	0,15
Garage	0,60
Tettoie distaccate dall'abitazione	0,20
Manufatti accessori	0,30
Corte esterna	0,10

Il coefficiente di destinazione, viene applicato per il calcolo della superficie commerciale.

**b) Taglio commerciale**

Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
- 1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;
- 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
- 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

**c) Coefficiente di piano:**



Viene attribuito in base agli aspetti positivi o negativi derivanti dall'altezza del piano da terra (luminosità, rumore, vento, accessibilità, sicurezza, ecc.); generalmente, esso cresce dal piano terra verso i piani superiori.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:



Livello di piano	Coefficiente
Piano seminterrato	0,80
Piano terra / rialzato	0,90
Piano Primo	1,00
Piano Secondo	0.90



**d) Coefficiente di altezza interna:** è stato attribuito in funzione dei vantaggi o svantaggi che derivano dalla maggiore o minore altezza utile interna, rispetto a quella normale, con riferimento alla possibilità di incremento delle superfici utili, (creazione di soppalchi o zone a doppia altezza) o ai maggiori oneri per realizzazione, gestione e consumi energetici dell'impianto di climatizzazione (invernale ed estivo) derivanti dai maggiori volumi non fruibili ma da climatizzare.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti in funzione delle altezze:

Altezza interna	Coefficiente
Da 1,70 a 2,30	0,70
Da 2,31 a 2,69	0,80
Da 2,70 a 3,00	1,00
Da 3,01 a 3,20	1,02
Da 3,21 a 3,50	0,98
Da 3,51 a 4,00	0,95
Da 4,01 a 5,00	0,98
Da 5,01 a 5,50	1,05
oltre	1,10



**f) Coefficiente di prospetto o di veduta:** è stato quantificato attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli per il loro affaccio verso un dato ambiente esterno. Esso aumenta con l'aumentare della lunghezza di visuale e con il migliorare della visione che può godere chi si affaccia verso l'esterno.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

Prospetto	Coefficiente
-----------	--------------



Prospetto su piazza del Consorzio	1,05
Prospetto su strada	1,00
Prospetto su corte interna	0,97
Vani ciechi	0,70

**g) Coefficiente di stato manutentivo :** Tale coefficiente tiene conto degli oneri di manutenzione straordinaria che occorre sostenere per ricondurre quelle parti dell'immobile in condizioni normali o ordinarie. I valori sono stati desunti dalle seguenti fonti: L. 392/78; UNI 10750, nonché da apposita manualistica specializzata. La valutazione dello stato viene operata con riferimento al D.M. n. 289 del 9/10/1978.

Pertanto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti:

Stato di manutenzione e conservazione	Coefficiente
Normale	1,00
Normale - appena sufficiente	0,95
Mediocre	0,90
Più che mediocre	0,80
Scadente	0,60

## II-Prima fase processo estimativo - attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli.

Nel prodotto dei coefficienti, non si è tenuto conto del coefficiente di destinazione, poiché lo stesso è stato adottato per il calcolo della superficie convenzionale.

## II-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. all. n. 24) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima.

-Valori medi di mercato per appartamenti.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al primo semestre del 2019, oscilla da 1.250 a 1.800 €/mq., così ottenuti:

**A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.**

Fonte	localizzazione	Valore min	Valore max	Valore medio
		€/mq	€/mq	€/mq

-O.M.I.	- Tor San Lorenzo Lido - La Favorita (Via Enea)	1. 250	1.800	1.525
---------	----------------------------------------------------	--------	-------	-------

#### B-Indagini inferenziali: Portali on line e Agenzie di zona - Prezzi medi richiesti:

Si precisa che l'utilizzo dei prezzi richiesti dalle agenzie di zona (prezzi-offerta) per la vendita di u.i. similari di zona, ai fini delle indagini di mercato puntuali, è conforme alla norma UNI 11612\_2016. Pertanto i valori adottati, sono stati desunti attraverso indagini di mercato inferenziali, e riferiti ad immobili analoghi, rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, non tenendo comunque conto di quei valori al di fuori della frequenza media addensata, e dei valori di picco, collocati asintoticamente alle estremità della curva Gaussiana, rappresentativa dell'andamento attuale del mercato di scambio. (2018)

Immobile-superficie	localizzazione	Valore medio (€/mq)	
-Immobile 1-	Via Agamennone	€/mq	1.320
-Immobile 2-	Via Ulisse	€/mq	1.560
-Immobile 3-	Via Paride	€/mq	1.000
	<b>Media M. 2 - 3.880 3 =</b>	<b>€/mq</b>	<b>1.300</b>

In prima approssimazione, operando la media dei valori suesposti, si può attribuire un valore unitario medio mediato pari a:

Media	Fonte	Valore medio
Media M. 1	Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni	1.525
Media M.2	Indagini inferenziali: portali on line e agenzie di zona - prezzi medi richiesti	1.300
	Totale	2.825,00
Media mediata €/mq in c.t.		1.400,00
Riduzione del 10 % per la presenza di immobili invenduti nella zona, e presenza di oltre 10 u.i. all'asta		- 140,00
<b>Valore medio applicato in c.t. €/mq.</b>		<b>1.260,00</b>

#### IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

Si può ora procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli

immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)” ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene.



## DETRAZIONI.

### Bene n. 1 - Lotto 1

Lavori	Costo (€)
Regolarizzazione diversa distribuzione degli spazi interni (CILA in Sanatoria) e definizione pratica balcone	4.500,00



### Bene n. 2 - Lotto 2 - (nessuna detrazione)

### Bene n. 3 - Lotto 3

Lavori	Costo (€)
Rimozione della tettoia	1.500,00

### Bene n. 4 - Lotto 4

Lavori	Costo (€)
Definizione pratica di Sanatoria con ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria	1.2500,00



Si precisa che ai fini della stima dei lavori, sono stati utilizzati costi parametrici e analisi appositamente elaborate per categorie complesse, desumendo i prezzi unitari delle singole lavorazioni dal Prezzario Dei Tip. Genio Civile anno 2019. Per tariffe più complesse, si è fatto riferimento ai prezzi ordinari di mercato, e analisi dei prezzi.

### Applicazione dei coefficienti:

#### Bene n. 1 - Lotto 1 - Appartamento

Ambiente		Coefficienti					
n.	Destinazione	Piano	Taglio	Stato Man.	Veduta	Altezza	Prod. coeff.
1	Abitazione	1,00	1,10	0,95	1,05	1,00	<b>1,10</b>
2	Balcone 1	1,00	-	0,95	1,00	-	<b>0,95</b>
3	Balcone 2	1,00	-	0,95	1,05	-	<b>1,00</b>



**Bene n. 2 - Lotto 2 - cantina**

Ambiente		Coefficienti					
n.	Destinazione	Piano	Taglio	Stato Man.	Veduta	Altezza	Prod. coeff.
1	Cantina	0,80	-	0,90	-	-	<b>0,72</b>

**Bene n. 3 - Lotto 3 - soffitta**

Ambiente		Coefficienti					
n.	Destinazione	Piano	Taglio	Stato Man.	Veduta	Altezza	Prod. coeff.
1	Soffitta	0,90	-	1,00	1,00	-	<b>0,90</b>
2	Terrazzo	0,90	-	1,00	1,00	-	<b>0,90</b>

**Bene n. 4 - Lotto 4 - garage (box auto)**

Ambiente		Coefficienti					
n.	Destinazione	Piano	Taglio	Stato Man.	Veduta	Altezza	Prod. coeff.
1	Box auto	1,00	-	0,90	-	-	<b>0,90</b>

A questo punto può infine procedersi alla individuazione del valore venale attuale delle unità immobiliari che risulta così determinato:

**Bene n. 1 - Lotto 1 - Appartamento**

Ambiente		Superficie commerciale (mq)	Prodotto coeff.ti	Valore unitario €/mq	Valore unitario corretto €/mq.	Valore parziale €.
n.	Destinazione					
1	Abitazione	60,10	1,10	1.260,00	1.382,54	83.090,35
2	Balcone 1	2,90	0,95	1.260,00	1.197,00	3.471,30
3	Balcone 2	1,03	1,00	1.260,00	1.256,85	1.294,56
<b>Sommano</b>		<b>64,03</b>				<b>87.856,20</b>
<b>Detrazioni</b>		Regolarizzazione diversa distribuzione degli spazi interni (CILA in Sanatoria) e definizione pratica balcone				-4.500,00
<b>Valore di stima attuale in c.t.</b>						<b>83.350,00</b>

**Bene n. 2 - Lotto 2 - cantina**

Ambiente		Superficie commerciale (mq)	Prodotto coeff.ti	Valore unitario €/mq	Valore unitario corretto €/mq.	Valore parziale €.
n.	Destinazione					
1	Cantina	5,00	0,72	1.260,00	907,20	4.536,00
<b>Valore di stima attuale in c.t.</b>						<b>4.500,00</b>

**Bene n. 3 - Lotto 3 - soffitta**

Ambiente		Superficie commerciale (mq)	Prodotto coeff.ti	Valore unitario €/mq	Valore unitario corretto €/mq.	Valore parziale €.
n.	Destinazione					
1	Soffitta	7,32	0,90	1.260,00	1.134,00	8.300,88
2	Terrazzo	5,06	0,90	1.260,00	1.134,00	5.738,04
<b>Sommano</b>		<b>12,38</b>				<b>14.038,92</b>
<b>Detrazioni</b>		Lavori per rimozione della tettoia				-1.500,00
<b>Valore di stima attuale in c.t.</b>						<b>12.500,00</b>

**Bene n. 4 - Lotto 4 - garage (box auto)**

Ambiente		Superficie commerciale (mq)	Prodotto coeff.ti	Valore unitario €/mq	Valore unitario corretto €/mq.	Valore parziale €.
n.	Destinazione					
1	Box auto	8,58	0,90	1.260,00	1.134,00	9.729,72
<b>Sommano</b>		<b>8,58</b>				<b>9.729,72</b>
<b>Detrazioni</b>		Definizione pratica di Sanatoria con ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria				-1.200,00
<b>Valore di stima attuale in c.t.</b>						<b>8.500,00</b>

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.

Albano Laziale, li 11/11/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Isopi Eugenio

ASTE GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 5, piano 1  
Appartamento facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo della Palazzina "A", int. 5. Composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, e due balconi, il tutto per una superficie lorda residenziale di mq. 60,10, mq. 15,70 balconi e superficie convenzionale di mq. 64,03 (Cfr. capitolo consistenza) Confinante con appartamento int. 4 e int. 6, corridoio vano scala condominiale, salvo se altri. L'appartamento fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 83.350,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1  
Locale cantina, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della cantina ubicata al piano seminterrato della Palazzina "A", distinta con il numero 2. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 12,50. Confinante con cantina numero 3, corridoio condominiale di accesso, terrapieno, salvo se altri. il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 13, Categoria C2.

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

**Prezzo base d'asta: € 4.500,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, piano 2  
Locale soffitta, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della soffitta ubicata al piano secondo della Palazzina "A", distinta con la lettera B. Composta da un unico vano con annesso terrazzo. La superficie lorda della soffitta è di mq. 12,20, e mq. 33,70 di terrazzo. Confinante con terrazzo condominiale, soffitta distinta con la lettera A, vano scale, salvo se altri. il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 9, Categoria C2.

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

**Prezzo base d'asta: € 12.500,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1  
Locale box auto, sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà del locale box auto al piano terra, distaccato dalla Palazzina "A", distinto con il numero 5. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 14,30. Confinante con box n. 4 e 6, cortile condominiale, salvo se altri. il locale fa parte di un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale, costruito sull'area del lotto n. 10, composto da un unico piano terra. L'edificio è ricompreso nel lotto n. 10, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 702, Sub. 506, Categoria C6.

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

**Prezzo base d'asta: € 8.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.350,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	64,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione. (Cfr capitolo caratteristiche costruttive prevalenti).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo della Palazzina "A", int. 5. Composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, e due balconi, il tutto per una superficie lorda residenziale di mq. 60,10, mq. 15,70 balconi e superficie convenzionale di mq. 64,03 (Cfr. capitolo consistenza) Confinante con appartamento int. 4 e int. 6, corridoio vano scala condominiale, salvo se altri. L'appartamento fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00**

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 13, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale, compatibilmente alla destinazione d'uso, si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale cantina, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della cantina ubicata al piano seminterrato della Palazzina "A", distinta con il numero 2. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 12,50. Confinante con cantina numero 3, corridoio condominiale di accesso, terrapieno, salvo se altri. il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00**

<b>Bene N° 3 - Soffitta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 703, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	12,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale, compatibilmente alla destinazione d'uso, si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale soffitta, facente parte del fabbricato sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà della soffitta ubicata al piano secondo della Palazzina "A", distinta con la lettera B. Composta da un unico vano con annesso terrazzo. La superficie lorda della soffitta è di mq. 12,20, e mq. 33,70 di terrazzo. Confinante con terrazzo condominiale, soffitta distinta con la lettera A, vano scale, salvo se altri. il locale fa parte di un edificio realizzato nell'anno 1973, ed è composto da un piano interrato, e tre piani fuori terra. L'edificio è ricompreso nei lotti nn. 10 e 11, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.500,00**

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Ilio n. 30, edificio A, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 702, Sub. 506, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale, compatibilmente alla destinazione d'uso, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale box auto, sito in Ardea, Loc. Marina di Ardea, Via Ilio n. 30, e precisamente: intera quota di proprietà del locale box auto al piano terra, distaccato dalla Palazzina "A", distinto con il numero 5. Composta da un unico vano per una superficie lorda di mq. 14,30. Confinante con box n. 4 e 6, cortile condominiale, salvo se altri. il locale fa parte di un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale, costruito sull'area del lotto n. 10, composto da un unico piano terra. L'edificio è ricompreso nel lotto n. 10, del Consorzio "Tor San Lorenzo Lido". Il Consorzio, composto da circa 341 lotto, sorge nella congiunzione delle due strade della Provincia di Roma SP 601 e SP 95b. La prima strada provinciale SP601, ora denominata "Litoranea", in quanto costeggia tutto il litorale sud della Provincia di Roma, in precedenza era denominata strada statale 601 Ostia-Anzio, e collega il Lido di Ostia con la Città di Anzio. Mentre la seconda strada provinciale 95b, collega la Città di Roma con il Lido di Ardea ed è denominata Laurentina. I lotti 10 e 11, ricadono nella zona esterna del Consorzio, ovvero nella parte non controllata direttamente dalla gurdiania, ma delimitata con ingresso controllato a distanza e videosorvegliato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ELENCO ALLEGATI

N	Nome file	Descrizione
1	01-perizia-privacy.pdf	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	02-imm-satellitari.pdf	Immagini satellitari
3	03-Serv-fot-b1	Servizio fotografico appartamento – bene 1-lotto 1
4	04-Serv-fot-b2	Servizio fotografico appartamento – bene 2-lotto 2
5	05-Serv-fot-b3	Servizio fotografico appartamento – bene 3-lotto 3
6	06-Serv-fot-b4	Servizio fotografico appartamento – bene 4-lotto 4
7	07-plan-rilievo-app-1	Planimetria di rilievo – bene 1-lotto1
8	08-plan-rilievo-can-2	Planimetria di rilievo – bene 1-lotto2
9	09-plan-rilievo-soff-3	Planimetria di rilievo – bene 1-lotto3
10	10-plan-rilievo-box-4	Planimetria di rilievo – bene 1-lotto4
11	11-mappa-cat.pdf	Mappa catastale
12	12-plan-cat.pdf	Planimetrie catastali
13	13-vis-storiche.pdf	Visure catastali storiche
14	14-atto-proprieta.pdf	Copia atto di provenienza
15	15-verb-sopralluogo.pdf	Verbale di sopralluogo
16	16-Cert-irrep-prat-ed.pdf	Certificazione di irreperibilità
17	17-contr-affitto.pdf	Contratto di affitto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

