

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 354/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 354/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.600,00	13

In data 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Martini Simone, con studio in Via Frascati, 68 - 00040 - Monte Porzio Catone (RM), email architettosmartini@libero.it, PEC s.martini.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6531744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 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 dello Scorpione 18/20, piano S1, T e 1°

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Ardea, all'interno del consorzio denominato Colle Romito, in via dello Scorpione n.18/20. E' un piccolo villino di tre piani collegati da scala interna, facente parte di una schiera di quattro villini (quello in argomento è intermedio).

L'immobile è costituito da giardino, a cui si accede dalla via dello Scorpione attraverso un cancello pedonale e anche attraverso un cancello carrabile, un piano terra, un piano primo, e un piano sotto strada.

Dal giardino si accede al piano terra dove si trovano il soggiorno, la cucina e un bagno; ed esiste anche uno spazio giardinato sul lato opposto rispetto alla via dello Scorpione.

Al piano primo si trovano una camera, una cameretta, un bagno e un balcone.

In catasto esiste la planimetria dell'unità immobiliare sub 502 (cfr. All.1) in cui sono disegnati il piano terra e il piano primo (categoria A/7).

Il piano sotto strada che catastalmente risulta essere unità immobiliare autonoma sub 8 (cfr. All.2) identificata come posto auto (categoria C/6) accessibile dal giardino attraverso una rampa, nella realtà non è un posto auto ma semplicemente il piano sotto strada dell'appartamento ed è adibito a sala hobby; nella realtà non esiste la rampa indicata nella planimetria catastale, e il piano sotto strada non è accessibile dal giardino ma soltanto dal piano terra all'interno dell'appartamento attraverso una scala che collega i tre piani: piano sotto strada, piano terra e piano primo. Nelle due planimetrie catastali è disegnata la scala di collegamento tra il piano terra e il piano sotto strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non sussiste conformità catastale. In catasto risultano due unità immobiliari distinte: sub 502 l'appartamento al piano terra e al piano primo, sub 8 il posto auto al piano sotto strada disegnato come accessibile dal giardino attraverso una rampa. Nella realtà non esiste nel giardino la rampa che dovrebbe portare al posto auto disegnato al piano sotto strada. Il piano sotto strada di fatto è parte dell'abitazione ed è adibito a sala hobby e non a box come invece è scritto nella planimetria.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dello Scorpione 18/20, piano S1, T e 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 risulta completa come da Relazione preliminare già depositata dal Delegato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bocca Loredana del 19/11/2004 rep.11215/7078, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 26/11/2004 al n. 43751 di formalità. Cfr. Atto di provenienza All.3.

CONFINI

L'immobile in argomento confina con: via dello Scorpione, villino A/1 (costruito in aderenza), strada di lottizzazione, villino A/3 (costruito in aderenza), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	0,00 m	terra
Loggia	9,00 mq	11,00 mq	0,45	4,95 mq	0,00 m	terra
Giardino	83,00 mq	87,00 mq	0,18	15,66 mq	0,00 m	terra
Abitazione	42,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	12,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	primo
Cantina	46,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	0,00 m	sotto strada

Totale superficie convenzionale:		133,11 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		133,11 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è riepilogata nelle visure catastali storiche All.6 e All.7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1213	502		A7			93 mq		terra e primo	
	56	1213	8		C6			60 mq		S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'identificazione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento corrisponde ai dati contenuti nella nota di trascrizione e alle risultanze catastali.

Non sussiste conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. In catasto risultano due unità immobiliari distinte: sub 502 l'appartamento al piano terra e al piano primo, sub 8 il posto auto al piano sotto strada disegnato come accessibile dal giardino attraverso una rampa. Nella realtà non esiste nel giardino la rampa che dovrebbe portare al posto auto disegnato al piano sotto strada. Il piano sotto strada di fatto è parte dell'abitazione ed è adibito a sala hobby e non a box come invece è scritto nella planimetria.

Le planimetrie esistenti in catasto non recepiscono le modifiche intervenute nello stato di fatto a seguito della pratica di condono edilizio (per chiusura di una veranda con conseguente ampliamento al piano terra). Nella planimetria catastale del piano sotto strada sub 8 il disegno delle tramezzature non corrisponde allo stato di fatto.

Per ottenere la conformità catastale occorrono pratiche ed opere che sono a cura e spese dell'aggiudicatario e il cui importo si stima in almeno E.3.500,00.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto del presente atto è stato edificato con Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Ardea (RM) in data 4 settembre 1974 n. 228 e successiva variante in data 16 giugno 1976. Lo scrivente c.t.u. nel febbraio 2025 ha fatto domanda di accesso agli atti per visionare tale documentazione che però è risultata essere non reperibile, come comunicato dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea con la nota All.9.

Il partecipante all'asta, per poter presentare consapevolmente l'offerta di prezzo, è invitato ad effettuare una richiesta aggiornata di accesso agli atti chiedendo se tale documentazione sia tornata nella disponibilità del competente Ufficio Comunale, e, in caso positivo, effettuare le opportune verifiche.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in argomento, sia i due piani sub 502 sia il piano sotto strada sub 8 si presentano in pessimo stato conservativo. Le finiture sono rovinate sia esternamente sia internamente. Molte porzioni delle pareti perimetrali e dei soffitti presentano infiltrazioni di acqua meteorica. Il piano sotto strada è danneggiato da infiltrazioni di umidità.

Necessitano lavori di manutenzione importanti per riparare detti danni.

PARTI COMUNI

I tre villini facenti parte della schiera hanno in comune il pozzo di approvvigionamento dell'acqua con le relative tubazioni; e hanno in comune i sistema di fognatura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I tre villini che compongono la schiera hanno servitù reciproche che riguardano il sistema di approvvigionamento dell'acqua dal pozzo, e il sistema di fognatura.

Il terreno su cui è costruito l'immobile è gravato da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. La qualità dei materiali è mediocre. Le finiture sono di scarso pregio e sono rovinate dal tempo. Gli infissi sono di tipo obsoleto. Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento sono da adeguare. L'immobile necessita di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di provenienza è allegato alla presente relazione (All.3). La provenienza ventennale è specificata nella Relazione Notarile All.4 e nella Relazione Preliminare del Delegato (All.5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono elencate nella Relazione Notarile (All.4) e nella Relazione Preliminare del Delegato (All.5).

Prima di formulare l'offerta di prezzo il partecipante all'asta è tenuto ad informarsi sull'entità aggiornata delle formalità pregiudizievoli e sugli eventuali importi a suo carico per la cancellazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto del presente atto è stato edificato con Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Ardea (RM) in data 4 settembre 1974 n. 228 e successiva variante in data 16 giugno 1976. Lo scrivente c.t.u. ha fatto domanda di accesso agli atti per visionare tale documentazione che però è risultata essere non reperibile, come comunicato dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Ardea con nota All.9.

Successivamente all'edificazione sono state effettuate le opere abusive oggetto della domanda di sanatoria (chiusura di una veranda al piano terra lato ovest) presentata al Comune di Ardea (RM) registrata in data 28 febbraio 1995 al n. 7833 di protocollo, in dipendenza della quale è stata rilasciata da detto Comune in data 25 ottobre 2004 la relativa concessione in sanatoria n. 17342004. Lo scrivente c.t.u. ha potuto reperire tale documentazione nell'Ufficio preposto: cfr. allegati 10, 11, 12, 13.

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.

Non essendo reperibile la Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Ardea (RM) in data 4 settembre 1974 n. 228 e successiva variante in data 16 giugno 1976 (cfr. All.9), non è possibile accertare se esiste corrispondenza tra tale documentazione e lo stato dei luoghi. Qualora la documentazione tornasse reperibile, lo scrivente c.t.u. potrà, se ordinato dal Tribunale, relazionare in merito.

Riguardo alla pratica di condono edilizio e alla relativa concessione in sanatoria, è da notare che queste riguardano l'ampliamento conseguente alla chiusura della veranda al piano terra lato ovest.

Nello stato di fatto lo scrivente c.t.u. ha constatato che esiste irregolarità riguardo all'ampliamento del piano primo conseguente alla chiusura dell'originario balcone lato ovest. Tale difformità è in parte sanabile ai sensi del decreto legge 69/2024; la porzione di circa mq.4 è da rimuovere per rientrare nei limiti di tolleranza.

Le pratiche e le opere necessarie per ottenere la conformità edilizia sono a cura e spese dell'aggiudicatario, l'importo corrispondente si quantifica in almeno E.8.500,00.

Gli impianti idraulico, elettrico e di riscaldamento, non essendo a norma, necessitano di adeguamento a cura e spese dell'aggiudicatario, l'importo corrispondente si quantifica in almeno E.7.000,00.

E' a carico dell'aggiudicatario la redazione dell'APE, il cui costo si quantifica in almeno E.400,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le spese derivanti dalla partecipazione al consorzio Colle Romito sono di almeno E.400,00 all'anno.

Prima di formulare l'offerta di prezzo il partecipante all'asta è tenuto ad informarsi di quale sia il debito aggiornato verso il consorzio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico costituito dal sub 502 e dal sub 8, particella 1213.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dello Scorpione 18/20, piano S1, T e 1°

Si tratta di un appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Ardea, all'interno del consorzio denominato Colle Romito, in via dello Scorpione n.18/20. E' un piccolo villino di tre piani collegati da scala interna, facente parte di una schiera di quattro villini (quello in argomento è intermedio). L'immobile è costituito da giardino, a cui si accede dalla via dello Scorpione attraverso un cancello pedonale e anche attraverso un cancello carrabile, un piano terra, un piano primo, e un piano sotto strada. Dal giardino si accede al piano terra dove si trovano il soggiorno, la cucina e un bagno; ed esiste anche uno spazio giardinato sul lato opposto rispetto alla via dello Scorpione. Al piano primo si trovano una camera, una cameretta, un bagno e un balcone. In catasto esiste la planimetria dell'unità immobiliare sub 502 (cfr. All.1) in cui sono disegnati il piano terra e il piano primo (categoria A/7). Il piano sotto strada che catastalmente risulta essere unità immobiliare autonoma sub 8 (cfr. All.2) identificata come posto auto (categoria C/6) accessibile dal giardino attraverso una rampa, nella realtà non è un posto auto ma semplicemente il piano sotto strada dell'appartamento ed è adibito a sala hobby; nella realtà non esiste la rampa indicata nella planimetria catastale, e il piano sotto strada non è accessibile dal giardino ma soltanto dal piano terra all'interno dell'appartamento attraverso una scala che collega i tre piani: piano sotto strada, piano terra e piano primo. Nelle due planimetrie catastali è disegnata la scala di collegamento tra il piano terra e il piano sotto strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1213, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 56, Part. 1213, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 139.600,00

Il valore del bene risulta E.139.600,00; il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Considerati i valori minimo e massimo di riferimento, come da quotazioni OMI Agenzia delle Entrate nell'aggiornamento più recente disponibile, nel caso in esame si fa riferimento al valore unitario di E./mq.1.300,00.

Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, e apportati gli opportuni adattamenti al valore unitario di riferimento, si stima: $E./mq.1.300,00 \times 0,92 = E./mq.1.196,00$. $E./mq.1.196,00 \times mq.133,11 = E.159.199,56$ in cifra tonda E.159.000,00.

Il valore del bene in argomento risulta sottraendo le spese a carico dell'aggiudicatario: almeno E.3.500,00 per ottenere la conformità catastale, almeno E.8.500,00 per ottenere la conformità urbanistica-edilizia salvo imprevisti, almeno E.7.000,00 per adeguamento impianti, almeno E.400,00 per APE; totale almeno E. 19.400,00. Quindi il valore del bene (lotto unico costituito da sub 502 e sub 8) risulta: $E.159.000,00 - E.19.400,00 = E.139.600,00$ da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - via dello Scorpione 18/20, piano S1, T e 1°	133,11 mq	0,00 €/mq	€ 139.600,00	100,00%	€ 139.600,00
Valore di stima:					€ 139.600,00

Valore di stima: € 139.600,00

Valore finale di stima: € 139.600,00

Stima eseguita col procedimento “per punti di merito” (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non essendo reperibile la Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Ardea (RM) in data 4 settembre 1974 n. 228 e successiva variante in data 16 giugno 1976 (cfr. All.9), non è possibile accertare se esiste corrispondenza tra tale documentazione e lo stato dei luoghi. Qualora la documentazione tornasse reperibile, lo scrivente c.t.u. potrà, se ordinato dal Tribunale, relazionare in merito.

Il partecipante all'asta è tenuto, prima di presentare l'offerta di prezzo, a fare istanza aggiornata di accesso agli atti ed esaminare la documentazione con l'ausilio di un tecnico professionista di fiducia.

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.

Monte Porzio Catone, li 20/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria del sub 502
- ✓ N° 2 Altri allegati - planimetria del sub 8
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Relazione del Delegato-Custode IVG
- ✓ N° 6 Altri allegati - visura catastale storica _F._56_P._1213_Sub_502
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura catastale storica F. 56 P. 1213 Sub 8
- ✓ N° 8 Altri allegati - nota di trascrizione del pignoramento

- ✓ N° 9 Altri allegati - comunicazione Comune di Ardea di irreperibilità pratica edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - domanda di condono edilizio
- ✓ N° 11 Altri allegati - elaborato grafico allegato alla domanda di condono
- ✓ N° 12 Altri allegati - integrazione documenti per condono edilizio
- ✓ N° 13 Altri allegati - concessione in sanatoria
- ✓ N° 14 Altri allegati - documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - via dello Scorpione 18/20, piano S1, T e 1°
Si tratta di un appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Ardea, all'interno del consorzio denominato Colle Romito, in via dello Scorpione n.18/20. E' un piccolo villino di tre piani collegati da scala interna, facente parte di una schiera di quattro villini (quello in argomento è intermedio). L'immobile è costituito da giardino, a cui si accede dalla via dello Scorpione attraverso un cancello pedonale e anche attraverso un cancello carrabile, un piano terra, un piano primo, e un piano sotto strada. Dal giardino si accede al piano terra dove si trovano il soggiorno, la cucina e un bagno; ed esiste anche uno spazio giardinato sul lato opposto rispetto alla via dello Scorpione. Al piano primo si trovano una camera, una cameretta, un bagno e un balcone. In catasto esiste la planimetria dell'unità immobiliare sub 502 (cfr. All.1) in cui sono disegnati il piano terra e il piano primo (categoria A/7). Il piano sotto strada che catastalmente risulta essere unità immobiliare autonoma sub 8 (cfr. All.2) identificata come posto auto (categoria C/6) accessibile dal giardino attraverso una rampa, nella realtà non è un posto auto ma semplicemente il piano sotto strada dell'appartamento ed è adibito a sala hobby; nella realtà non esiste la rampa indicata nella planimetria catastale, e il piano sotto strada non è accessibile dal giardino ma soltanto dal piano terra all'interno dell'appartamento attraverso una scala che collega i tre piani: piano sotto strada, piano terra e piano primo. Nelle due planimetrie catastali è disegnata la scala di collegamento tra il piano terra e il piano sotto strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1213, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 56, Part. 1213, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 139.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - via dello Scorpione 18/20, piano S1, T e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1213, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 56, Part. 1213, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	133,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile in argomento, sia i due piani sub 502 sia il piano sotto strada sub 8 si presentano in pessimo stato conservativo. Le finiture sono rovinate sia esternamente sia internamente. Molte porzioni delle pareti perimetrali e dei soffitti presentano infiltrazioni di acqua meteorica. Il piano sotto strada è danneggiato da infiltrazioni di umidità. Necessitano lavori di manutenzione importanti per riparare detti danni.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Ardea, all'interno del consorzio denominato Colle Romito, in via dello Scorpione n.18/20. E' un piccolo villino di tre piani collegati da scala interna, facente parte di una schiera di quattro villini (quello in argomento è intermedio). L'immobile è costituito da giardino, a cui si accede dalla via dello Scorpione attraverso un cancello pedonale e anche attraverso un cancello carrabile, un piano terra, un piano primo, e un piano sotto strada. Dal giardino si accede al piano terra dove si trovano il soggiorno, la cucina e un bagno; ed esiste anche uno spazio giardinato sul lato opposto rispetto alla via dello Scorpione. Al piano primo si trovano una camera, una cameretta, un bagno e un balcone. In catasto esiste la planimetria dell'unità immobiliare sub 502 (cfr. All.1) in cui sono disegnati il piano terra e il piano primo (categoria A/7). Il piano sotto strada che catastalmente risulta essere unità immobiliare autonoma sub 8 (cfr. All.2) identificata come posto auto (categoria C/6) accessibile dal giardino attraverso una rampa, nella realtà non è un posto auto ma semplicemente il piano sotto strada dell'appartamento ed è adibito a sala hobby; nella realtà non esiste la rampa indicata nella planimetria catastale, e il piano sotto strada non è accessibile dal giardino ma soltanto dal piano terra all'interno dell'appartamento attraverso una scala che collega i tre piani: piano sotto strada, piano terra e piano primo. Nelle due planimetrie catastali è disegnata la scala di collegamento tra il piano terra e il piano sotto strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.		