

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*e per essa*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Lotto 2 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11



Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 3.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 4.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18



Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	19
<b>Lotto 3</b> .....	20
<b>Lotto 4</b> .....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	24
<b>Lotto 4</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00</b> .....	26
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 52.000,00</b> .....	27
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00</b> .....	27



All'udienza del 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARDEA (RM) - VIALE ANDROMEDA SNC - LOC. COLLE ROMITO**

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto:

- al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo;
- al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

### **BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARDEA (RM) - VIALE ANDROMEDA SNC - LOC. COLLE ROMITO**

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto:

- al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo;
- al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.



**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARDEA (RM) - VIALE ANDROMEDA SNC - LOC. COLLE ROMITO**

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto:

- al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo;
- al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

**BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A ARDEA (RM) - VIALE ANDROMEDA SNC - LOC. COLLE ROMITO**

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto:

- al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo;
- al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa

**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

**CONFINI**

Viale Corona Australe, Viale Andromeda, sub 501-502-503, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,99 mq	59,51 mq	1	59,51 mq	2,70 m	T
Portico	9,36 mq	9,36 mq	0,35	3,28 mq	2,70 m	T
Corte per i primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Corte dopo i 25 mq	164,18 mq	164,18 mq	0,05	8,21 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	4,00 mq	5,76 mq	0,15	0,86 mq	2,40 m	1
Portico	12,34 mq	12,34 mq	0,35	4,32 mq	2,40 m	1
Terrazzo	51,95 mq	51,95 mq	0,15	7,79 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,72 mq</b>		

Le dimensioni, con le dovute tolleranze, sono ricavate dall'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 02/12/2016, perchè i lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	8110	1		F3					T-1	2

I lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, gli intonaci alcuni controtelai e parte di impianti.

## PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante la viabilità comune del comprensorio Colle Romito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Est-Sud-Ovest

Altezza interna: ml 2,70 da progetto

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e non tinteggiate; pareti interne intonacate e non tinteggiate senza alcun rivestimento

Pavimentazione interna: assente

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti solo in parte e non funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in corso di costruzione e al momento del sopralluogo non risultava occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonchè il certificato ipotecario in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonchè il certificato ipotecario in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato con Permesso di Costruire n. 37E11 del 23/07/2011 e successiva D.I.A. del 31/01/2012.

I lavori con i titoli edilizi sopra riportati non sono stati ultimati; per opere di completamento e adeguamento energetico è stata presentata una S.C.I.A. prot. 67406 in data 02/12/2016, ma ad oggi i lavori non risultano completati.

Al piano terra è presente, sul prospetto denominato posteriore, una piccola parte di muratura sotto il portico, presumibilmente per alloggiare la caldaia, come si vede dall'arrivo degli impianti, non riportata sull'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A.





Al piano primo invece, la finestra del locale tecnico (al quale non è stato possibile accedere visto lo stato in cui si trovava l'immobile) appare realizzata in modo difforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A., in quanto si trova sul prospetto denominato posteriore anzichè sul prospetto denominato anteriore.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile facente parte della procedura esecutiva è inserito all'interno del comprensorio Colle Romito che presenta caratteristiche condominiali; non sono state reperite le Quote millesimali nè il Regolamento Condominiale. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che usufruiscono di parti comuni con altre unità immobiliari.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Viale Corona Australe, Viale Andromeda, sub 1-2, sub 504-505-506, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,81 mq	59,70 mq	1	59,70 mq	2,70 m	T
Portico	8,81 mq	8,81 mq	0,35	3,08 mq	2,70 m	T
Corte per i primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Corte dopo i 25 mq	175,61 mq	175,61 mq	0,05	8,78 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	4,00 mq	5,76 mq	0,15	0,86 mq	2,40 m	1
Portico	11,23 mq	11,23 mq	0,35	3,93 mq	2,40 m	1
Terrazzo	52,34 mq	52,34 mq	0,15	7,85 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,95 mq</b>		

Le dimensioni, con le dovute tolleranze, sono ricavate dall'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 02/12/2016, perchè i lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	8110	501		F3					T-1	502-503

I lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, gli intonaci alcuni controtelai e parte di impianti.

## PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante la viabilità comune del comprensorio Colle Romito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Est-Sud-Ovest

Altezza interna: ml 2,70 da progetto

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e non tinteggiate; pareti interne intonacate e non tinteggiate senza alcun rivestimento

Pavimentazione interna: assente

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti solo in parte e non funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in corso di costruzione e al momento del sopralluogo non risultava occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonché il certificato ipotecario in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonché il certificato ipotecario in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato con Permesso di Costruire n. 37E11 del 23/07/2011 e successiva D.I.A. del 31/01/2012.

I lavori con i titoli edilizi sopra riportati non sono stati ultimati; per opere di completamento e adeguamento energetico è stata presentata una S.C.I.A. prot. 67406 in data 02/12/2016, ma ad oggi i lavori non risultano completati.

Al piano terra è presente, sul prospetto denominato posteriore, una piccola parte di muratura sotto il portico, presumibilmente per alloggiare la caldaia, come si vede dall'arrivo degli impianti, non riportata sull'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A.



Al piano primo invece, la finestra del locale tecnico (al quale non è stato possibile accedere visto lo stato in cui si trovava l'immobile) appare realizzata in modo difforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A., in quanto si trova sul prospetto denominato posteriore anziché sul prospetto denominato anteriore.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva è inserito all'interno del comprensorio Colle Romito che presenta caratteristiche condominiali; non sono state reperite le Quote millesimali né il Regolamento Condominiale. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che usufruiscono di parti comuni con altre unità immobiliari.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Viale Corona Australe, Viale Andromeda, sub 501-502-503, sub 507-508-509, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,81 mq	59,32 mq	1	59,32 mq	2,70 m	T
Portico	8,81 mq	8,81 mq	0,35	3,08 mq	2,70 m	T
Corte per i primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Corte dopo i 25 mq	282,49 mq	282,49 mq	0,05	14,12 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	4,00 mq	5,76 mq	0,15	0,86 mq	2,40 m	1
Portico	11,23 mq	11,23 mq	0,35	3,93 mq	2,40 m	1
Terrazzo	52,34 mq	52,34 mq	0,15	7,85 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,91 mq</b>		

Le dimensioni, con le dovute tolleranze, sono ricavate dall'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 02/12/2016, perchè i lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	8110	504		F3					T-1	505-506

I lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, alcuni controtelai e piccolissima parte di tracce per impianti.

## PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante la viabilità comune del comprensorio Colle Romito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Est-Nord-Ovest

Altezza interna: ml 2,70 da progetto

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e non tinteggiate; pareti interne non intonacate e non tinteggiate senza alcun rivestimento

Pavimentazione interna: assente

Impianto elettrico, idrico, termico: non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in corso di costruzione e al momento del sopralluogo non risultava occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonché il certificato ipotecario in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonché il certificato ipotecario in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato con Permesso di Costruire n. 37E11 del 23/07/2011 e successiva D.I.A. del 31/01/2012.

I lavori con i titoli edilizi sopra riportati non sono stati ultimati; per opere di completamento e adeguamento energetico è stata presentata una S.C.I.A. prot. 67406 in data 02/12/2016, ma ad oggi i lavori non risultano completati.

Al piano terra è presente, sul prospetto denominato posteriore, una piccola parte di muratura sotto il portico, presumibilmente per alloggiare la caldaia, come si vede dall'arrivo degli impianti, non riportata sull'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A.



Al piano primo invece, la finestra del locale tecnico (al quale non è stato possibile accedere visto lo stato in cui si trovava l'immobile) appare realizzata in modo difforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A., in quanto si trova sul prospetto denominato posteriore anzichè sul prospetto denominato anteriore.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile facente parte della procedura esecutiva è inserito all'interno del comprensorio Colle Romito che presenta caratteristiche condominiali; non sono state reperite le Quote millesimali nè il Regolamento Condominiale. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che usufruiscono di parti comuni con altre unità immobiliari.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Viale Andromeda, sub 501-502-503, sub 504-505, p.lle 136 e 8050, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,99 mq	59,51 mq	1	59,51 mq	2,70 m	T
Portico	9,36 mq	9,36 mq	0,35	3,28 mq	2,70 m	T
Corte per i primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Corte dopo i 25 mq	186,02 mq	186,02 mq	0,05	9,30 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	4,00 mq	5,76 mq	0,15	0,86 mq	2,40 m	1
Portico	12,34 mq	12,34 mq	0,35	4,32 mq	2,40 m	1
Terrazzo	51,95 mq	51,95 mq	0,15	7,79 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,81 mq</b>		

Le dimensioni, con le dovute tolleranze, sono ricavate dall'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 02/12/2016, perchè i lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	8110	507		F3					T-1	508-509

I lotti e le corti non sono divisi sui luoghi e l'immobile non risulta ultimato.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, alcuni controtelai e piccolissima parte di tracce per impianti.



## PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante la viabilità comune del comprensorio Colle Romito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Est-Nord-Ovest

Altezza interna: ml 2,70 da progetto

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e non tinteggiate; pareti interne non intonacate e non tinteggiate senza alcun rivestimento

Pavimentazione interna: assente

Impianto elettrico, idrico, termico: non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in corso di costruzione e al momento del sopralluogo non risultava occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonché il certificato ipotecario in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Silvia Leo, nonché il certificato ipotecario in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato con Permesso di Costruire n. 37E11 del 23/07/2011 e successiva D.I.A. del 31/01/2012.

I lavori con i titoli edilizi sopra riportati non sono stati ultimati; per opere di completamento e adeguamento energetico è stata presentata una S.C.I.A. prot. 67406 in data 02/12/2016, ma ad oggi i lavori non risultano completati.

Al piano terra è presente, sul prospetto denominato posteriore, una piccola parte di muratura sotto il portico, presumibilmente per alloggiare la caldaia, come si vede dall'arrivo degli impianti, non riportata sull'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A.



Al piano primo invece, la finestra del locale tecnico (al quale non è stato possibile accedere visto lo stato in cui si trovava l'immobile) appare realizzata in modo difforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla citata S.C.I.A., in quanto si trova sul prospetto denominato posteriore anzichè sul prospetto denominato anteriore.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile facente parte della procedura esecutiva è inserito all'interno del comprensorio Colle Romito che presenta caratteristiche condominiali; non sono state reperite le Quote millesimali nè il Regolamento Condominiale. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che usufruiscono di parti comuni con altre unità immobiliari.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

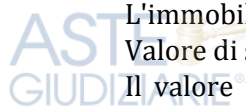
Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 1, Categoria F3, Graffato 2

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

Valore di stima del bene: € 140.352,00

Il valore unitario attribuito di € 1.600,00 corrisponde ad un immobile finito in buone condizioni. I deprezzamenti tengono in considerazione le condizioni ed il grado di finitura dell'immobile al momento del sopralluogo (stato d'uso e di manutenzione), gli oneri per gli adempimenti urbanistici (oneri di regolarizzazione urbanistica), le spese ad essi accessorie (altro).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito	87,72 mq	1.600,00 €/mq	€ 140.352,00	100,00%	€ 140.352,00
				Valore di stima:	€ 140.352,00

Valore di stima: € 140.352,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	45,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 63.000,00**

Valore arrotondato per quanto sopra indicato.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 501, Categoria F3, Graffato 502-503

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

Valore di stima del bene: € 140.720,00

Il valore unitario attribuito di € 1.600,00 corrisponde ad un immobile finito in buone condizioni. I deprezzamenti tengono in considerazione le condizioni ed il grado di finitura dell'immobile al momento del sopralluogo (stato d'uso e di manutenzione), gli oneri per gli adempimenti urbanistici (oneri di regolarizzazione urbanistica), le spese ad essi accessorie (altro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito	87,95 mq	1.600,00 €/mq	€ 140.720,00	100,00%	€ 140.720,00
				Valore di stima:	€ 140.720,00

Valore di stima: € 140.720,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	45,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 63.000,00**

Valore arrotondato per quanto sopra indicato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 504, Categoria F3, Graffato 505-506

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

Valore di stima del bene: € 148.656,00

Il valore unitario attribuito di € 1.600,00 corrisponde ad un immobile finito in buone condizioni. I deprezzamenti tengono in considerazione le condizioni ed il grado di finitura dell'immobile al momento del sopralluogo (stato d'uso e di manutenzione), gli oneri per gli adempimenti urbanistici (oneri di regolarizzazione urbanistica), le spese ad essi accessorie (altro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito	92,91 mq	1.600,00 €/mq	€ 148.656,00	100,00%	€ 148.656,00
				Valore di stima:	€ 148.656,00

Valore di stima: € 148.656,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	55,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 52.000,00**

Valore arrotondato per quanto sopra indicato.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 507, Categoria F3, Graffato 508-509

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

Valore di stima del bene: € 142.096,00

Il valore unitario attribuito di € 1.600,00 corrisponde ad un immobile finito in buone condizioni. I deprezzamenti tengono in considerazione le condizioni ed il grado di finitura dell'immobile al momento del sopralluogo (stato d'uso e di manutenzione), gli oneri per gli adempimenti urbanistici (oneri di regolarizzazione urbanistica), le spese ad essi accessorie (altro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito	88,81 mq	1.600,00 €/mq	€ 142.096,00	100,00%	€ 142.096,00
				Valore di stima:	€ 142.096,00

Valore di stima: € 142.096,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	55,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 50.000,00**

Valore arrotondato per quanto sopra indicato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n.37E11 è stato stipulato dal Notaio Magliuolo l'Atto unilaterale d'obbligo Rep.13213/4575 a favore del Comune di Ardea.

I lotti non sono divisi sui luoghi e gli immobili non risultano ultimati; la pratica relativa alle strutture da quanto appreso dal precedente tecnico non risulta essere stata ultimata.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Favale Stefano

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure attuali al N.C.E.U.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetrie al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure storiche al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Nota Compravendita del 05/07/2010
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile riportato nel pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schema grafico di rilievo immobile quadrifamiliare realizzato sul terreno pignorato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione pratiche edilizie
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 02/12/2016
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota Atto unilaterale d'obbligo del 28/02/2011



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito  
Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 1, Categoria F3, Graffato 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.

**Prezzo base d'asta: € 63.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito  
Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 501, Categoria F3, Graffato 502-503  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.

**Prezzo base d'asta: € 63.000,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito  
Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 504, Categoria F3, Graffato 505-506  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.



**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito

Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 507, Categoria F3, Graffato 508-509

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è sottoposto alla normativa riportata negli allegati.

**Prezzo base d'asta: € 50.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00**

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 1, Categoria F3, Graffato 2	<b>Superficie</b>	87,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, gli intonaci alcuni controtelai e parte di impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00**

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 501, Categoria F3, Graffato 502-503	<b>Superficie</b>	87,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, gli intonaci alcuni controtelai e parte di impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00**

<b>Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 504, Categoria F3, Graffato 505-506	<b>Superficie</b>	92,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, alcuni controtelai e piccolissima parte di tracce per impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00**

<b>Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Viale Andromeda snc - Loc. Colle Romito		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 8110, Sub. 507, Categoria F3, Graffato 508-509	<b>Superficie</b>	88,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare in oggetto è in corso di costruzione, con eseguite solamente la struttura in c.a. ed i solai in laterocemento, le tamponature esterne e le tramezzature interne, alcuni controtelai e piccolissima parte di tracce per impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in corso di costruzione, posto in un fabbricato quadrifamiliare, costituito da due livelli fuori terra, attualmente composto: - al piano terra, allo stato rustico, da un locale da adibire a soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due locali da adibire a camere da letto, un locale da adibire a bagno, oltre due piccoli spazi esterni porticati e corte esterna di pertinenza, senza scala per accedere al piano primo; - al piano primo, allo stato rustico, da un servizio tecnico con piccolo porticato antistante e terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		