

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2023 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 13 |
| Premessa.....   | 13 |
| Descrizione .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T.....         | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 15 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 16 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 16 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 17 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T.....  | 18 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 18 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 19 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T.....         | 20 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 21 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T.....          | 21 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T.....          | 22 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 23 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 23 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 24 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 25 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                    | 25 |
| Lotto 1 .....   | 26 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 27 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T.....         | 27 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 27 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 28 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 28 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 28 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 29 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 29 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 29 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 30 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 30 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 30 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 31 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 31 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 31 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 32 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 32 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 32 |
| Titolarità .....  | 32 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T.....         | 33 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1.....         | 33 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 34 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 34 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 35 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 36 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 36 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 37 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 38 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 38 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 39 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 39 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 40 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 41 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 41 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 42 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 42 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                    | 43 |
| Confini .....   | 44 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 44 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 44 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 44 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 45 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 45 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 45 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 46 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 46 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 46 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 46 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 47 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 47 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 47 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 48 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 48 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 48 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 48 |
| Consistenza.....  | 49 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 49 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 49 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 50 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 51 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 51 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 52 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 52 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 53 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 53 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 54 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 54 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 55 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 56 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 56 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 57 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 57 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 58 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                    | 59 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 59 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 59 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 60 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 60 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 61 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 61 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 62 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 62 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 63 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 63 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 64 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 64 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 65 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 66 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 66 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 67 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 67 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 68 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                    | 68 |
| Dati Catastali .....  | 69 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 69 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 69 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 70 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 71 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 72 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 72 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 73 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 74 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 74 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 75 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T .....         | 75 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 76 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 77 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 77 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 78 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 78 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 79 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                    | 80 |
| Precisazioni.....   | 80 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 80 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 81 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 81 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 81 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 81 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 81 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 81 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 82 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 82 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 82 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 82 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 82 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 82 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 82 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 83 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 83 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 83 |
| Stato conservativo .....  | 83 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 83 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 83 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 84 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 84 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 84 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 84 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 85 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 85 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 85 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 86 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 86 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 86 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 86 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 87 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 87 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 87 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 88 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                    | 88 |
| Parti Comuni.....   | 88 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 88 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 88 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 89 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 89 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 89 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 89 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 89 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 90 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 90 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 90 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 90 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 90 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 91 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 91 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 91 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 91 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 91 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 92 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T.....         | 92 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1.....         | 92 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 92 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 92 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 92 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 92 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 92 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 92 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 93 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 93 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 93 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 93 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 93 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 93 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 93 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 93 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 93 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 94 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T.....         | 94 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 94 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 94 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T .....      | 95 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 95 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1 .....      | 96 |



|   |     |
|---|-----|
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 96  |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 96  |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 96  |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 97  |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....          | 97  |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T .....         | 98  |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 98  |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 98  |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 99  |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T .....                   | 99  |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 99  |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                   | 100 |
| Stato di occupazione .....  | 100 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 100 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 100 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 101 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 101 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 101 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 102 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T.....  | 102 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 102 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 103 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T.....         | 103 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T .....         | 103 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T.....          | 104 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 104 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 105 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T .....         | 105 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T.....                    | 105 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 106 |



|   |     |
|---|-----|
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                   | 106 |
| Provenienze Ventennali.....   | 106 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 106 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 106 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 107 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 107 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 107 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 107 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T.....  | 107 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....          | 108 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 108 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T.....         | 108 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T .....         | 108 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T.....          | 108 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 109 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T .....         | 109 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T .....         | 109 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T.....                    | 109 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 109 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                    | 110 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 110 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 110 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 111 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 111 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 112 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 113 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 114 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 114 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T .....         | 115 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 116 |



|   |     |
|---|-----|
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T .....        | 117 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T .....         | 117 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T.....          | 118 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 119 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 119 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....          | 120 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T.....                    | 121 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 122 |
| Normativa urbanistica.....  | 122 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 122 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 123 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 123 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....       | 123 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 123 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....       | 124 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T ..... | 124 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T .....         | 124 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T .....          | 124 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T.....         | 125 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T .....         | 125 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T.....          | 125 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T .....         | 125 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....          | 126 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T .....         | 126 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T.....                    | 126 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                               | 126 |
| <b>Bene N° 18</b> - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23 .....                   | 126 |
| Regolarità edilizia.....  | 127 |
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T .....        | 127 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1 .....        | 129 |



|  |     |
|--|-----|
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....      | 131 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T.....      | 133 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....      | 136 |
| <b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1.....      | 138 |
| <b>Bene N° 7</b> - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T..... | 140 |
| <b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T.....         | 143 |
| <b>Bene N° 9</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T.....          | 145 |
| <b>Bene N° 10</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T.....        | 147 |
| <b>Bene N° 11</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T.....         | 150 |
| <b>Bene N° 12</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T.....         | 152 |
| <b>Bene N° 13</b> - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T.....         | 154 |
| <b>Bene N° 14</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T.....         | 157 |
| <b>Bene N° 15</b> - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T.....         | 159 |
| <b>Bene N° 16</b> - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T.....                   | 161 |
| <b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23.....                               | 163 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 164 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....  | 185 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 188 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 188 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2023 del R.G.E.....  | 197 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.753.167,00</b> .....  | 197 |



## INCARICO

---

In data 03/01/2024, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Ciancia, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T
- **Bene N° 9** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T
- **Bene N° 10** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T
- **Bene N° 11** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T
- **Bene N° 12** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T
- **Bene N° 14** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T
- **Bene N° 15** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T
- **Bene N° 16** - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23
- **Bene N° 18** - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---



Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "A"- "D", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato principalmente a scuderia la quale è suddivisa in box per cavalli, oltre a magazzini, spogliatoio e due silos.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "A1", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad uffici e servizi annessi oltre un portico al piano terra ed accessori al piano primo sottotetto realizzato con copertura a volta.

Tuttavia allo stato dei luoghi, l'immobile in esame, è stato oggetto di ampliamento, variata la distribuzione interna e la destinazione d'uso sia al piano terra che primo sottotetto, in quanto trasformata in abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica entrambe allegate al



presente elaborato tecnico.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegata al presente elaborato tecnico.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia



costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e



dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "C", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a forno, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento



di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "E", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a magazzino, mentre attualmente è stato adibito ad abitazione, con tramezzature interne, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegata al presente elaborato tecnico.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "F", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a scuderia, suddivisa in box per cavalli, oltre a ripostigli, w.c. e tettoie.

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



L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "F1", non è descritto dal punto di vista urbanistico e pertanto deve intendersi realizzato senza titolo edilizio, mentre catastalmente, risulta presente ed utilizzato come lavaggio e scuderia suddivisa in box, oltre due tettoie sul fronte e sul retro.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.



## **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "G", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "H", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoie annesse, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata.



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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "M", è una concimaia in cemento armato interrata, al servizio dei fabbricati rurali di cui al presente lotto. Tale bene risulta spostato di ubicazione rispetto all'originaria posizione e di diversa dimensione.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa



documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "Q", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoie annesse.

Tale fabbricato risulta realizzato in totale difformità, rispetto a quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.



L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, denominato "R", è un piccolo manufatto precario isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoia annessa.

Tale fabbricato risulta realizzato senza titolo edilizio, in quanto non riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata, in atti del Comune di Ardea.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonché eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, è costituito da un fabbricato ad uso ristorante, con annessi accessori e servizi igienici, oltre a tettoie e pergo-tende al servizio dello stesso.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e



dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

---

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate.

Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera.

L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture.

In particolare il bene in esame, è composto da n°5 particelle di terreno, destinato completamente dal punto di vista urbanistico a zona "E" (agricola), oltre ad alcuni vincoli presenti sull'area, meglio individuati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega e che deve intendersi qui riportato e trascritto, in quanto costituisce elemento sostanziale per il presente bene.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

## **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

---



Il bene in esame, censito catastalmente come Cat. C/7 (tettoia), è stato pignorato come bene autonomo avente un proprio identificativo catastale, intestato per il 50% alla debitrice esecutata.

Tuttavia il bene non può essere definito e stimato e sottoposto a vendita, in quanto lo stesso è stato oggetto di accertamento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio con costituzione del 24/04/2012 - Pratica n. RM0458314, in atti dal 24/04/2012 Costituzione (n. 7495.1/2012).

Tale accertamento, ha assegnato solo in modo presunto una rendita ed una consistenza al suddetto bene, ma non definisce quale immobile fa parte di tale accertamento, alla luce anche del fatto che sulla particella di terreno interessata, insistono diversi manufatti non accatastati.

Infatti, come richiesto dal sottoscritto esperto stimatore all'Agenzia delle Entrate con istanza del 15.01.2024, è seguita in data 16.02.2024, risposta da parte della stessa Agenzia delle entrate, con la conferma di tale considerazione.

Per tutto quanto sopra premesso e descritto, il presente bene è stato inserito virtualmente nei beni, in quanto richiamato nell'atto di pignoramento e perchè censito al momento del pignoramento, ma sarà privo di stima, in quanto impossibile descrivere ed individuare lo stesso, considerato anche che è ricadente in una particella di terreni oggetto di pignoramento, con soprastanti altri beni, i quali sono stati di fatto compresi e stimati, nel bene n°16 ad uso ristorante, previo deprezzamento, in quanto al servizio dello stesso.

Ad ogni modo, in considerazione delle ricerche effettuate e vista la mancanza di titolo edilizio a costruire tali manufatti (tettoie, pergole, ecc.), lo stesso bene dovrà presumibilmente essere rimosso e conseguentemente cancellato dall'archivio catastale.

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

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i due verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

Data la notevole complessità dei manufatti, accessori e dei terreni da rilevare, fotografare e visionare, lo stesso C.T.U., concordemente con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale debitrice esecutata, ha fissato una nuova data per proseguire con le operazioni peritali ed effettuare ulteriori accertamenti al 26.01.2024.

In tale data, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T
- **Bene N° 9** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T
- **Bene N° 10** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T
- **Bene N° 11** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T
- **Bene N° 12** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T
- **Bene N° 14** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T
- **Bene N° 15** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T
- **Bene N° 16** - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23
- **Bene N° 18** - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

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

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore precedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato “Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente”.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBIcato A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**



Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore precedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore precedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore precedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di



ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato “Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente”.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato “Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente”.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato “Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente”.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la



documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.



Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato "Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente".

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e



la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato “Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente”.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato “Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente”.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dal certificato ipotecario ultraventennale e dalla documentazione allegata rimessa nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente per mezzo dei propri legali Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quanto riportato nella nota di trascrizione (Reg. Gen. n.58940 – Reg. Part. n.41936 del 30.10.2023) e nel foglio, particella, subalterno alle visure eseguite.

Nella nota di trascrizione alla sez. D viene precisato “Si richiede la trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 415.059,16 oltre interessi e spese occorrente”.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la certificazione ultraventennale con tutti gli allegati e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

#### **TITOLARITÀ**



**BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del



12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrice) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.



**BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

#### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

#### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato



peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 14 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

**BENE N° 15 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.

Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

## **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore precedente emerge che per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente risultano essere comproprietarie dei beni pignorati la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) per la quota di 2/4 del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281, nel quale la debitrice dichiara di essere coniugata in separazione dei beni e le Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (creditrici) per la quota di 1/4 ciascuna del diritto di piena proprietà in virtù dell'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12.02.1998 – Rep. 14868, trascritto a Roma 2 il 19.02.1998 ai n.ri 4820/3314.



Il sottoscritto esperto stimatore, fa presente che i suddetti titoli, vengono allegati dal sottoscritto all'elaborato peritale e ne formano parte integrante e sostanziale.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3449 del Foglio 46 su due lati e con restanti porzioni dello stesso fabbricato, destinate attualmente ad abitazioni.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

---

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3449 del Foglio 46 su tre lati e con restante porzione dello stesso fabbricato, destinato attualmente a scuderia.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare



riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.  
Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3449 del Foglio 46 e con restante porzione dello stesso fabbricato, destinato attualmente a scuderia ed abitazione.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B,  
PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3449 del Foglio 46 e con restante porzione dello stesso fabbricato, destinato attualmente a scuderia ed abitazione.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B,  
PIANO 1**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3449 del Foglio 46 e con restante porzione dello stesso fabbricato, destinato attualmente a scuderia ed abitazione.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B,  
PIANO 1**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3449 del Foglio 46 e con restante porzione dello stesso



fabbricato, destinato attualmente a scuderia ed abitazione.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina su tutti i lati con la Particella 3389 del Foglio 46.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina su tutti i lati con la Particella 3389 del Foglio 46.

**BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3389 del Foglio 46 su tutti i lati.

**BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**



Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3389 del Foglio 46 su tutti i lati.

#### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3389 del Foglio 46 su tutti i lati.

#### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3389 del Foglio 46 su tutti i lati.

#### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente



recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3389 del Foglio 46 su tutti i lati.

#### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3389 del Foglio 46 su tutti i lati.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio il bene in esame, confina con la Particella 3389 del Foglio 46 su tutti i lati.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

Nel dettaglio, il bene in esame, confina con la Particella 3449 del Foglio 46 su tutti i lati.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**



Il complesso immobiliare in esame, composto da fabbricati rurali e terreni, confina con Via Pratica di Mare a nord-est, Particelle 3552, 3421, 2273, 146 del Foglio 46 del Comune di Ardea, Via dell'Idrovora a sud-ovest, Particelle 3150, 3151, 3152, 3153, 2043 tutte del Foglio 46 del Comune di Ardea, salvo altri.

Si allega, a tal proposito, l'estratto di mappa catastale aggiornato, con evidenziazione delle particelle oggetto di pignoramento, ove si evince il perimetro del lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare si fa notare che i confini del lotto in esame, vista anche la notevole estensione dell'appezzamento in oggetto, non sono materializzati e definiti in maniera certa ed inequivocabile e spesso non è presente recinzione, cordolo o termini lapidei atti ad identificare il confine.

Pertanto per l'estensione di superficie del lotto e l'individuazione delle particelle stesse, si dovrà fare riferimento alle particelle identificate sulla mappa catastale ed alle relative visure catastali allegate.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Scuderia "A"- "D"                            | 600,00 mq        | 680,00 mq        | 1            | 680,00 mq                | 4,80 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>680,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>680,00 mq</b>         |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1

| Destinazione    | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-----------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione "A1" | 126,00 mq        | 160,00 mq        | 1            | 160,00 mq                | 2,90 m  | T-1   |
| Portico         | 33,00 mq         | 33,00 mq         | 0,3          | 9,90 mq                  | 2,50 m  | Terra |



|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>169,90 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>169,90 mq</b> |          |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

| <b>Destinazione</b>                          | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Abitazione                                   | 81,00 mq                | 99,00 mq                | 1                   | 99,00 mq                        | 2,90 m         | T            |
| Portico                                      | 12,00 mq                | 12,00 mq                | 0,3                 | 3,60 mq                         | 2,50 m         | Terra        |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                         |                         |                     | <b>102,60 mq</b>                |                |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                         |                         |                     | <b>0,00</b>                     | <b>%</b>       |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                         |                         |                     | <b>102,60 mq</b>                |                |              |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 40,00 mq         | 49,00 mq         | 1            | 49,00 mq                 | 2,90 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>49,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>49,00 mq</b>          |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 81,00 mq         | 99,00 mq         | 1            | 99,00 mq                 | 2,80 m   | 1°    |
| Balcone                                      | 9,00 mq          | 9,00 mq          | 0,2          | 1,80 mq                  | 2,80 m   | 1°    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>100,80 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>100,80 mq</b>         |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.



Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 40,00 mq         | 49,00 mq         | 1            | 49,00 mq                 | 2,80 m   | 1°    |
| Balcone                                      | 3,00 mq          | 3,00 mq          | 0,2          | 0,60 mq                  | 2,80 m   | 1°    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>49,60 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>49,60 mq</b>          |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Forno  | 7,00 mq          | 15,00 mq         | 1            | 15,00 mq                 | 2,25 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>15,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>15,00 mq</b>          |          |       |



La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

### BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino/Appartamento                       | 60,00 mq         | 82,00 mq         | 1            | 82,00 mq                 | 2,15 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>82,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>82,00 mq</b>          |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

### BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Scuderia "F"                            | 450,00 mq        | 485,00 mq        | 1            | 485,00 mq                | 3,70 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>485,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |



|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>485,00 mq</b> |  |
|--|------------------|--|

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

### **BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

| <b>Destinazione</b>                          | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Scuderia "F"                                 | 240,00 mq               | 250,00 mq               | 1                   | 250,00 mq                       | 2,90 m         | Terra        |
| Tettoia                                      | 50,00 mq                | 50,00 mq                | 0,2                 | 10,00 mq                        | 2,50 m         | T            |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                         |                         |                     | <b>260,00 mq</b>                |                |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                         |                         |                     | <b>0,00</b>                     | <b>%</b>       |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                         |                         |                     | <b>260,00 mq</b>                |                |              |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

| <b>Destinazione</b> | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|



|  |           |           |     |                  |          |       |
|--|-----------|-----------|-----|------------------|----------|-------|
|  |           |           |     | <b>e</b>         |          |       |
| Scuderia "G"                                 | 375,00 mq | 396,00 mq | 1   | 396,00 mq        | 5,40 m   | Terra |
| Tettoia                                      | 98,00 mq  | 98,00 mq  | 0,2 | 19,60 mq         | 2,50 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |     | <b>415,60 mq</b> |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |     | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |     | <b>415,60 mq</b> |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

#### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

| <b>Destinazione</b>                          | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale e</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------|--------------|
| Scuderia "H"                                 | 375,00 mq               | 418,00 mq               | 1                   | 418,00 mq                         | 6,10 m         | Terra        |
| Tettoie                                      | 260,00 mq               | 260,00 mq               | 0,2                 | 52,00 mq                          | 4,00 m         | T            |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                         |                         |                     | <b>470,00 mq</b>                  |                |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                         |                         |                     | <b>0,00</b>                       | <b>%</b>       |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                         |                         |                     | <b>470,00 mq</b>                  |                |              |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia



e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

**BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Deposito - Concimaia "M"                     | 190,00 mq        | 190,00 mq        | 0,3          | 57,00 mq                 | 0,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>57,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>57,00 mq</b>          |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

**BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Scuderia "Q"                                 | 475,00 mq        | 490,00 mq        | 1            | 490,00 mq                | 2,85 m   | Terra |
| Tettoie                                      | 19,00 mq         | 19,00 mq         | 0,2          | 3,80 mq                  | 2,70 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>493,80 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>493,80 mq</b>         |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e



fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

Nel caso specifico, si precisa sin da ora che, da quanto potuto verificare in fase di accesso agli atti, l'intero fabbricato è stato realizzato in totale difformità da quanto riportato sul grafico allegato alla concessione Edilizia rilasciata e pertanto successivamente, sarà applicato un consistente deprezzamento, per ottenere il valore finale di stima.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Scuderia "R"                                 | 42,00 mq         | 45,00 mq         | 1            | 45,00 mq                 | 0,00 m   | Terra |
| Tettoia                                      | 14,00 mq         | 14,00 mq         | 0,2          | 2,80 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>47,80 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>47,80 mq</b>          |          |       |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

Tuttavia, nel caso specifico, si precisa sin da ora che, da quanto potuto verificare in fase di accesso agli atti, l'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e pertanto successivamente, sarà applicato un consistente deprezzamento, per ottenere il valore finale di stima.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Ristorante   | 198,00 mq        | 218,00 mq        | 1            | 218,00 mq                | 3,95 m  | Terra |
| Tettoie      | 155,00 mq        | 155,00 mq        | 0,2          | 31,00 mq                 | 2,35 m  | T     |



|  |           |           |     |                  |          |   |
|--|-----------|-----------|-----|------------------|----------|---|
| Pergotende (aperta e chiusa)                 | 280,00 mq | 288,00 mq | 0,2 | 57,60 mq         | 3,90 m   | T |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |     | <b>306,60 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |     | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |     | <b>306,60 mq</b> |          |   |

La consistenza scaturisce dai rilievi effettuati sui luoghi dal sottoscritto esperto stimatore, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato e della debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, la quale in entrambi i casi, ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Le destinazioni d'uso oggetto di stima e la consistenza, sono quelle che risultano dai rilievi effettuati dall'esperto stimatore, con la precisazione che tali dati potrebbero non corrispondere con quanto riportato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto in alcuni casi, gli immobili in esame, sono stati oggetto di cambio di destinazione d'uso, ampliamento o realizzazione senza rilascio di alcuna autorizzazione urbanistica/edilizia e pertanto verranno a tal proposito deprezzati nel paragrafo dedicato.

Tuttavia, trattandosi di corpi di fabbrica in parte realizzati senza titolo edilizio (tettoie e pergo-tende) ed in parte realizzati (il ristorante), da quanto potuto appurare, senza titolo edilizio ma oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge n.326/2003, tuttavia irreperibile, verrà applicato un consistente deprezzamento che consideri tale difformità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

| <b>Destinazione</b>                          | <b>Superficie Netta</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie Convenzionale</b> | <b>Altezza</b> | <b>Piano</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Terreno agricolo                             | 109772,00 mq            | 109772,00 mq            | 1                   | 109772,00 mq                    | 0,00 m         |              |
| Terreno agricolo                             | 59690,00 mq             | 59690,00 mq             | 1                   | 59690,00 mq                     | 0,00 m         |              |
| Terreno agricolo                             | 38555,00 mq             | 38555,00 mq             | 1                   | 38555,00 mq                     | 0,00 m         |              |
| Terreno agricolo                             | 60734,00 mq             | 60734,00 mq             | 1                   | 60734,00 mq                     | 0,00 m         |              |
| Terreno agricolo                             | 79263,00 mq             | 79263,00 mq             | 1                   | 79263,00 mq                     | 0,00 m         |              |
| Ente urbano                                  | 234,00 mq               | 234,00 mq               | 1                   | 234,00 mq                       | 0,00 m         |              |
| Ente urbano                                  | 978,00 mq               | 978,00 mq               | 1                   | 978,00 mq                       | 0,00 m         |              |
| Ente urbano                                  | 55410,00 mq             | 55410,00 mq             | 1                   | 55410,00 mq                     | 0,00 m         |              |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                         |                         |                     | <b>404636,00 mq</b>             |                |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                         |                         |                     | <b>0,00</b>                     | <b>%</b>       |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                         |                         |                     | <b>404636,00 mq</b>             |                |              |



Il sottoscritto esperto stimatore, ha eseguito due accessi sui luoghi, il primo in data 22.01.2024, alla presenza del delegato dal custode nominato ed alla debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il secondo in data 26.01.2024, coadiuvato da collaboratore di fiducia ed alla presenza della stessa debitrice, che in entrambi i casi ha autorizzato l'accesso presso i beni ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali.

Si precisa che la consistenza oggetto di stima dei terreni, è quella che risulta dalle visure catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, compresa l'area di sedime che identifica al Catasto Urbano i fabbricati e l'area graffata agli stessi.

## **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

---

Trattasi di bene non rientrante nella stima e pertanto la consistenza e la rendita indicate nella visura catastale, sono solo ipotetiche.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

---

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.



## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie



presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.  
Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).  
Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);



I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha. 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha. 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha. 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha. 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha. 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha. 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;



- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;



- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 10 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 11 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**



Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.



## **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.



Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha. 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha. 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha. 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha. 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha. 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha. 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);



Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);

I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

### **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Catasto Terreni – Comune di Ardea Foglio 46, Particelle:

- 143, pascolo, classe seconda, ha 10.97.72 - con i redditi dominicale di Euro 935,43 ed agricolo di Euro 595,27;
- 148, seminativo, classe seconda, ha. 5.96.90 - con i redditi dominicale di Euro 216,59 ed agrario di Euro 93,39;
- 2272, pascolo, classe seconda, ha. 3.85.55 - con i redditi dominicale di Euro 39,82 ed agrario di Euro 11,95;
- 2274, ha 6.07.34 - con i redditi dominicale di Euro 185,92 ed agrario di Euro 81,34;
- 3449, ha 7.92.63 - con i redditi dominicale di Euro 81,87 ed agrario di Euro 24,56.

Catasto Fabbricati - Comune di Ardea: Foglio 46, Particelle:

- 3450, via Pratica di Mare 7, PT, cat. C/1, CL 2, mq 176, R.C. 3.517,69;
- 3388 - 3389, graffati, via Pratica di Mare SNC, PT e 1, Cat. D/1, R.C. 23.053,00;
- 3527 sub. 1, Cat. C/7, classe 8, RC 49,06.

Si precisa infine quanto segue:

I mappali 3449 e 3450 derivano dal mappale 3387 in forza di tipo mappale del 27 marzo 2007, protocollo n. RM 0371967, in atti dal 27 marzo 2007 (n. 371967.1-/2007);



I mappali 3387 e 3388-3389 graffati derivano dal mappale 142 in forza di frazionamento dell'11 gennaio 2001, protocollo n. 364975, in atti dal 11/1/2001 (n. 254.1/2001) e successiva costituzione del 22/3/2001, protocollo n. 307724, in atti dal 22 marzo 2001 (n. 3548.1/2001);

Il mappale 3527 sub 1 è collegato al mappale 3449 ed è stato creato d'ufficio a seguito di accertamento eseguito dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2012, che ha provveduto ad attribuire una rendita ed una superficie presunta ad alcuni fabbricati rilevati sulla particella 3449 e non dichiarati in catasto.

Tutti i mappali in esame derivano dai corrispondenti mappali del Comune di Pomezia in forza di variazione territoriale del 9 gennaio 1971 in atti dal 28 marzo 2018 - DPR n. 13 (n. 2/2018).

Si allegano a tal proposito le visure catastali storiche, relative agli immobili in esame.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, è contraddistinto catastalmente con la lettera "A"- "B"- "D", rispettivamente la scuderia, l'abitazione ed i silos verticali.

In particolare il bene in oggetto "A"- "D", rappresenta la scuderia, i magazzini ed i silos, ed è pressoché corrispondente per dimensioni lineari con quanto rilevato dal sottoscritto, ad eccezione delle bucatore esterne e di alcune porte che non corrispondono completamente. Inoltre non corrisponde del tutto la distribuzione interna, in quanto le aperture di accesso ai box e la suddivisione tra spogliatoio e magazzino, per esempio, non sono indicate correttamente, inoltre le altezze non vengono riportate in nessun fabbricato e pertanto è impossibile confrontarne la corrispondenza.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, è contraddistinto catastalmente con la lettera "A"- "B"- "D", rispettivamente la scuderia, l'abitazione ed i silos verticali.

In particolare il bene in oggetto "A1", graficizzato catastalmente al piano terra come uffici e servizi con annesso portico ed accessori al piano primo sottotetto, in realtà non è corrispondente con quanto rilevato dal sottoscritto.

Nel dettaglio infatti l'immobile è stato ampliato al piano terra, modificata la destinazione d'uso dell'intero bene, in quanto trasformato da ufficio ad abitazione e variata la distribuzione interna in entrambi i piani; inoltre le altezze non vengono riportate catastalmente per nessun fabbricato, pertanto impossibile da verificare.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto



digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, è contraddistinto catastalmente con la lettera "A"- "B"- "D", rispettivamente la scuderia, le abitazioni ed i silos verticali.

In particolare, il bene in oggetto identificato come n.3 del corpo "B", sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico, fa parte di un'unica abitazione al piano terra, completamente comunicante, mentre attualmente il bene n.3 in esame è separato dal bene n.4 successivamente trattato, costituenti quindi n.2 appartamenti autonomi.

Pertanto la planimetria catastale, non è corrispondente con quanto rilevato dal sottoscritto sia per quanto appena descritto e sia per le modifiche distributive interne apportate, oltre alla chiusura della porta di comunicazione con la restante porzione, l'apertura di una piccola porzione del muro di spina centrale, per la realizzazione del bagno e la realizzazione di un piccolo portico con struttura lignea; infine le altezze non vengono riportate catastalmente per nessun fabbricato, pertanto impossibile da verificare.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |               |              |             |                            |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Dati identificativi</b>     |               |              |             | <b>Dati di classamento</b> |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
| <b>Sezione</b>                 | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>Zona Cens.</b>          | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Superficie catastale</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graffato</b> |
|                                | 46            | 3388         |             |                            | D1               |               |                    |                             | 23053 €        | T-1          | 3389            |

#### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, è contraddistinto catastalmente con la lettera "A"- "B"- "D", rispettivamente la scuderia, le abitazioni ed i silos verticali.

In particolare, il bene in oggetto identificato come n.4 del corpo "B", sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico, fa parte di un'unica abitazione al piano terra, completamente comunicante, mentre attualmente il bene n.4 in esame è separato dal bene n.3 già trattato, costituenti quindi n.2 appartamenti autonomi.

Pertanto la planimetria catastale, non è del tutto corrispondente con quanto rilevato dal sottoscritto, per quanto appena evidenziato, poichè i due beni catastalmente risultano comunicanti, mentre allo stato attuale la porta di comunicazione è tamponata; infine le altezze non vengono riportate catastalmente per nessun fabbricato, pertanto impossibile da verificare.



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

**Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, è contraddistinto catastalmente con la lettera "A"- "B"- "D", rispettivamente la scuderia, le abitazioni ed i silos verticali.

In particolare, il bene in oggetto identificato come n.5 del corpo "B", sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico, fa parte di un'unica abitazione al piano primo, completamente comunicante, mentre attualmente il bene n.5 in esame è separato dal bene n.6 successivamente trattato, costituenti quindi n.2 appartamenti autonomi.

Pertanto la planimetria catastale, non è corrispondente con quanto rilevato dal sottoscritto, sia per quanto appena descritto e sia per le modifiche distributive interne apportate, oltre alla chiusura della porta di comunicazione con la restante porzione e l'apertura di una finestra e lo spostamento di un'altra; infine le altezze non vengono riportate catastalmente per nessun fabbricato, pertanto impossibile da verificare.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |



### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, è contraddistinto catastalmente con la lettera "A"- "B"- "D", rispettivamente la scuderia, le abitazioni ed i silos verticali.

In particolare, il bene in oggetto identificato come n.6 del corpo "B", sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico, fa parte di un'unica abitazione al piano primo, completamente comunicante, mentre attualmente il bene n.6 in esame è separato dal bene n.5 già trattato, costituenti quindi n.2 appartamenti autonomi.

Pertanto la planimetria catastale, non è completamente corrispondente con quanto rilevato dal sottoscritto per quanto appena descritto, oltre alla chiusura della porta di comunicazione con la restante porzione; infine le altezze non vengono riportate catastalmente per nessun fabbricato, pertanto impossibile da verificare.

### BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il bene in oggetto identificato come bene n.7, corpo "C", sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico, è destinato a forno.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, quest'ultima non è completamente corrispondente con quanto rilevato dal sottoscritto, almeno nella divisione interna, mentre è corrispondente nell'ingombro generale; infine le altezze non vengono riportate catastalmente per nessun fabbricato, pertanto impossibile da verificare.



**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

**Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il bene in oggetto identificato come bene n.8, corpo "E", sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico, è destinato a magazzino.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, quest'ultima non è corrispondente con quanto rilevato dal sottoscritto, almeno nella destinazione d'uso e nella divisione interna.

Infatti internamente il bene è stato suddiviso mediante tramezzature ed è stato realizzato un bagno ed un angolo cottura.

Esternamente, è stato aggiunto un piccolo corpo in lamiera, rilevato ma non stimato in quanto non riportato nel grafico di progetto allegato alla concessione né sulla planimetria catastale. Infine le altezze non vengono riportate catastalmente per nessun fabbricato, pertanto impossibile da verificare.

**BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |



|  |    |      |  |  |    |  |  |  |         |     |      |
|--|----|------|--|--|----|--|--|--|---------|-----|------|
|  | 46 | 3388 |  |  | D1 |  |  |  | 23053 € | T-1 | 3389 |
|--|----|------|--|--|----|--|--|--|---------|-----|------|

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato "F" in oggetto, composto da un unico grande fabbricato, destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, è pressochè corrispondente per dimensioni lineari con quanto rilevato dal sottoscritto, mentre le altezze non vengono riportate in nessun fabbricato e pertanto è impossibile confrontarle con l'altezza attuale.

### **BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |               |              |             |                            |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Dati identificativi</b>     |               |              |             | <b>Dati di classamento</b> |                  |               |                    |                             |                |              |                 |
| <b>Sezione</b>                 | <b>Foglio</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>Zona Cens.</b>          | <b>Categoria</b> | <b>Classe</b> | <b>Consistenza</b> | <b>Superficie catastale</b> | <b>Rendita</b> | <b>Piano</b> | <b>Graffato</b> |
|                                | 46            | 3388         |             |                            | D1               |               |                    |                             | 23053 €        | T-1          | 3389            |

### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato "F1" in oggetto, composto da un unico grande corpo, destinato catastalmente a scuderia e lavaggio, suddiviso in box per cavalli, è pressochè corrispondente per dimensioni lineari con quanto rilevato dal sottoscritto, mentre le altezze non vengono riportate in nessun fabbricato e pertanto è impossibile confrontarle con l'altezza attuale.

### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato "G" in oggetto, composto da un unico grande corpo, destinato catastalmente a scuderia e selleria, suddiviso in box per cavalli, è pressochè corrispondente per dimensioni lineari con quanto rilevato dal sottoscritto, salvo la realizzazione di altre tettoie non graficizzate sulla planimetria catastale, mentre le altezze non vengono riportate in nessun fabbricato e pertanto è impossibile confrontarle con l'altezza attuale.

### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato "H" in oggetto, composto da un unico grande corpo, destinato catastalmente a scuderia, suddiviso in box per cavalli, è pressochè corrispondente per dimensioni lineari con quanto rilevato dal sottoscritto, mentre le altezze non vengono riportate in nessun fabbricato e pertanto è impossibile confrontarle con l'altezza



attuale.

**BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

**Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nella planimetria catastale, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato "M" in oggetto, destinato catastalmente a concimaia, è pressochè corrispondente per dimensioni lineari con quanto rilevato dal sottoscritto, mentre le altezze non vengono riportate in nessun fabbricato e pertanto è impossibile confrontarle con l'altezza attuale.

**BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   | 3389     |

**Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.



Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato "Q" in oggetto, è composto attualmente da un unico grande corpo, destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, ma da quanto potuto constatare, rispetto alla planimetria catastale, è stata realizzata una grande porzione in ampliamento, mentre le altezze non vengono riportate e pertanto è impossibile confrontarle con l'altezza attuale.

### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3388  |      |                     | D1        |        |             |                      | 23053 € | T-1   |          |

#### **Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il fabbricato "R" in oggetto, è composto attualmente da un unico corpo, destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, risultato pressochè corrispondente rispetto alla planimetria catastale; le altezze non vengono riportate e pertanto è impossibile confrontarle con l'altezza attuale.

### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3450  |      |                     | C1        | 2      |             | 176 mq               | 3517,69 € | T     |          |



### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le planimetrie catastali in atti, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto rilevato durante i sopralluoghi e dal confronto con quanto riportato nelle planimetrie catastali, premesso che le suddette sono state rasterizzate da supporto cartaceo ed adattate ad un supporto digitale, ora fuori scala e quindi le stesse sono suscettibili di inevitabili errori di approssimazione di scala, dimensionamenti ed allineamenti vari, ecc., lo scrivente può esporre quanto segue:

Il bene in esame, è composto da un fabbricato ad uso ristorante, oltre tettoie e pergo-tende.

Dal confronto con quanto riportato nella planimetria catastale, risulta che il fabbricato principale ad uso ristorante è pressochè corrispondente per dimensioni, distribuzione interna ed altezza, mentre non sono riportate sulla planimetria catastale, le tettoie e le pergo-tende, rilevate dal sottoscritto sui luoghi, di fatto al servizio dello stesso ristorante.

### BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 46                   | 143   |      |       |                     | Seminativo  | 2      | 10,97,72 mq           | 935,43 €           | 595,27 €        |          |
| 46                   | 148   |      | AA    |                     | Prato       |        | 5,0,0 mq              | 206,58 €           | 90,38 €         |          |
| 46                   | 148   |      | AB    |                     | Pascolo     | 2      | 0,96,90 mq            | 10,01 €            | 3 €             |          |
| 46                   | 2272  |      |       |                     | Pascolo     | 2      | 3,85,55 mq            | 39,82 €            | 11,95 €         |          |
| 46                   | 2274  |      | AA    |                     | Prato       |        | 4,50,0 mq             | 185,92 €           | 81,34 €         |          |
| 46                   | 2274  |      | AB    |                     | FU D ACCERT |        | 1,57,34 mq            |                    |                 |          |
| 46                   | 3449  |      | AA    |                     | Pascolo     | 2      | 3,2,28 mq             | 31,22 €            | 9,37 €          |          |
| 46                   | 3449  |      | AB    |                     | Seminativo  | 2      | 4,90,35 mq            | 417,85 €           | 265,91 €        |          |
| 46                   | 3450  |      |       |                     | Ente urbano |        | 0,2,34 mq             |                    |                 |          |
| 46                   | 3388  |      |       |                     | Ente urbano |        | 0,9,78 mq             |                    |                 |          |



|    |      |  |  |  |             |  |            |  |  |  |
|----|------|--|--|--|-------------|--|------------|--|--|--|
| 46 | 3389 |  |  |  | Ente urbano |  | 5,54,10 mq |  |  |  |
|----|------|--|--|--|-------------|--|------------|--|--|--|

### Corrispondenza catastale

Il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto a richiedere ed estrarre telematicamente le visure catastali delle suddette particelle, con la precisazione che oltre a particelle di terreno, nella consistenza per la stima, sono state inserite anche le particelle censite nel catasto urbano, come ente urbano, in quanto di notevole consistenza.

Si sottolinea che i dati catastali e le consistenze così come la qualità, la classe e la rendita, sono quelle che compaiono nel sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio e pertanto rappresentano le consistenze da stimare.

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

### BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 46     | 3527  | 1    |                     | C7        |        | 50          |                      | 49,06 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Il bene in esame non è di fatto individuabile e la stessa rendita è presunta ed indicata dall'Agenzia delle Entrate al momento dell'accertamento ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78 del 31/05/2010, così come anche risposto al sottoscritto esperto stimatore nella nota Prot. NSD9728/24 del 16.02.2024, che si allega alla presente relazione peritale.

### PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T



Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.



**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente. Si precisa altresì che nei grafici allegati alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ardea in data 30.05.1994, esistevano due fabbricati uguali denominati sempre con la lettera "E", mentre attualmente, ne è presente solo uno, in particolare quello posizionato tra il fabbricato "F" ed il fabbricato "G".

**BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

**BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.



#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

---

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

---

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

---

Per tutti i beni in esame, non sono stati consegnati gli attestati di prestazione energetica, che in ogni caso, potranno essere redatti da tecnico abilitato, se necessario, esclusivamente al termine della revisione e/o dichiarazione di conformità degli impianti termici installati all'interno dei beni, ai sensi della normativa vigente.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei



luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

#### **BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

#### **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.



In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

**BENE N° 10 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

**BENE N° 11 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

**BENE N° 12 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

---

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

**BENE N° 13 - DEPOSITO UBIcato A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

---



Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

#### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBIcato A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.



In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva, ad eccezione del bene ad uso ristorante, che è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Il compendio immobiliare in oggetto, è composto sia da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati; lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta.

In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari.

Inoltre il lotto è composto, da un vasto appezzamento di terreno, composto da svariate particelle di diversa consistenza, individuato planimetricamente sull'estratto di mappa che si allega, evidenziato in colore rosso e sulla planimetria redatta dal sottoscritto.

In considerazione della enorme estensione dei terreni oggetto del presente bene, le caratteristiche sono notevolmente differenti. Infatti l'appezzamento risulta in parte con andamento pressochè pianeggiante, mentre in alcune altre porzioni sono presenti anche lievi declivi.

L'intero appezzamento è attraversato da due fossi per lo scorrimento delle acque e da quanto potuto appurare da parte del sottoscritto, l'intero perimetro non è totalmente recintato ed i confini non sono materializzati, ad eccezione di alcune porzioni, quali per esempio il lato su strada.

Oltre ai fabbricati di cui al presente lotto, insistono sull'appezzamento svariate capannine in legno, ad uso e servizio dell'attività di allenamento ed addestramento cavalli, ecc., che vista la loro peculiarità e precarietà, non verranno stimate dal sottoscritto, poichè prive anch'esse, tra l'altro, di titolo edilizio legittimante.

#### **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli



eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e



tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Da quanto potuto appurare e verificare nonchè da quanto dichiarato dalla comproprietaria debitrice eseguita al momento dei sopralluoghi, devono considerarsi in comune ai beni descritti, tutti gli accessi, le recinzioni, gli eventuali impianti tecnologici, il pozzo per emungimento dell'acqua come dichiarato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a verbale, gli scarichi, le servitù attive e passive gravanti su tutti i beni descritti al presente Lotto, ecc. e tutto quanto meglio precisato negli atti già descritti al paragrafo dedicato, che a tal proposito, formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

---

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

---

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

---



In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 9 - SCUDERIA UBIKATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 10 - SCUDERIA UBIKATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 11 - SCUDERIA UBIKATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 12 - SCUDERIA UBIKATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 13 - DEPOSITO UBIKATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 14 - SCUDERIA UBIKATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 15 - SCUDERIA UBIKATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 16 - RISTORANTE UBIKATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 17 - TERRENO UBIKATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**



In riferimento agli usi civici, si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, che rilasciato dal Comune di Ardea, si allega al presente elaborato peritale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

Il fabbricato in oggetto, del quale fa parte la scuderia, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la struttura di copertura, almeno per la porzione in esame, è realizzata con una volta in cemento munita di tiranti di ferro all'altezza dell'imposta; la zona del magazzino adiacente i silos è realizzata con solaio in piano.

I vani dei box per cavalli sono in muratura, con porte in metallo e sono a tutt'altezza, in quanto le pareti di divisione non raggiungono il soffitto della volta e sono privi di copertura a delimitarne l'altezza.

La pavimentazione, in genere, è in cemento battuto e/o in marmette quadrate sempre di cemento.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

---

Il fabbricato in oggetto, del quale fa parte la scuderia, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la struttura di copertura, almeno per la porzione in esame, è realizzata con una volta in cemento.

Attualmente l'abitazione composta da un piano terra ed un piano primo sottotetto, comunicanti internamente per mezzo di una scala a chiocciola in legno, si presenta in discrete condizioni, sia per quanto attiene le pavimentazioni che le murature e tramezzi interni, così come per i servizi igienici presenti ed il vano cottura.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonchè termico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue dei servizi igienici e dell'angolo cottura.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---



Il fabbricato in oggetto, del quale fa parte il bene, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la struttura di copertura, almeno per la porzione in esame, è realizzata con due falde di tetto inclinate.

Attualmente l'abitazione, composta dal solo piano terra, si presenta in buone condizioni, sia per quanto attiene le pavimentazioni che le murature e tramezzi interni, così come per le i servizi igienici presenti ed il vano cottura.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonchè termico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue dei servizi igienici e dell'angolo cottura.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

---

Il fabbricato in oggetto, del quale fa parte il bene, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la struttura di copertura, almeno per la porzione in esame, è realizzata con due falde di tetto inclinate.

Attualmente l'abitazione, composta dal solo piano terra, si presenta in buone condizioni, sia per quanto attiene le pavimentazioni che le murature e tramezzi interni, così come per le i servizi igienici presenti ed il vano cottura.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonchè termico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue dei servizi igienici e dell'angolo cottura.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

Il fabbricato in oggetto, del quale fa parte il bene, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la struttura di copertura, almeno per la porzione in esame, è realizzata con due falde di tetto inclinate.

Attualmente l'abitazione, composta dal solo piano terra, si presenta in buone condizioni, sia per quanto attiene le pavimentazioni che le murature e tramezzi interni, così come per le i servizi igienici presenti ed il vano cottura.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue dei servizi igienici e dell'angolo cottura.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.



**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

Il fabbricato in oggetto, del quale fa parte il bene, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la struttura di copertura, almeno per la porzione in esame, è realizzata con due falde di tetto inclinate.

Attualmente l'abitazione, ubicata al piano primo, si presenta in sufficienti condizioni, sia per quanto attiene le pavimentazioni che le murature e tramezzi interni, così come per il servizio igienico presente e l'angolo cottura. Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue dei servizi igienici e dell'angolo cottura.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

---

Il piccolo fabbricato destinato a forno, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale e di copertura, la quale risulta costituita da due falde di tetto inclinate.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

---

Il fabbricato in esame, destinato attualmente ad abitazione ed un piccolo magazzino sul fronte, è un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la copertura risulta costituita da un solaio piano in cemento, con lucernari lungo l'asse longitudinale.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

Internamente è risultato in stato precario di manutenzione e conservazione, sia negli ambienti attualmente ricreati ed utilizzati come camere, che nel servizio igienico e nell'angolo cottura.

**BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

---

Il fabbricato in oggetto, è rappresentato da un corpo di fabbrica di vecchissima edificazione, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato in muratura portante per quanto



riguarda la struttura verticale e di copertura, quest'ultima realizzata presumibilmente con struttura in cemento e con due falde inclinate.

I vani dei box per cavalli sono in muratura, con porte in metallo e sono a tutt'altezza, fino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura.

La pavimentazione, in genere, è in cemento battuto e/o in marmette quadrate sempre di cemento.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

Le tettoie posizionate sul fronte e sul retro, sono realizzate con una struttura precaria leggera, in lamiera e ferro.

#### **BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Il fabbricato in oggetto, è rappresentato da un corpo di fabbrica che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato con struttura metallica sia per quanto riguarda la struttura verticale che per quanto attiene la copertura, quest'ultima composta da due falde inclinate.

I vani dei box per cavalli e le porte di accesso, sono in metallo e pannelli di legno, senza alcuna delimitazione per quanto riguarda l'altezza, che arriva fino alla quota dell'intradosso dei pannelli di copertura.

La pavimentazione, in genere, è in cemento battuto e/o in marmette quadrate sempre di cemento.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

Le tettoie posizionate sul fronte e sul retro, sono realizzate con una struttura precaria leggera, in lamiera e ferro.

#### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

Il fabbricato in oggetto, è rappresentato da un corpo di fabbrica che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato con struttura in muratura per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la copertura, composta da due falde inclinate, è realizzata con struttura metallica e lastre in lamiera.

I vani dei box per cavalli e le porte di accesso, sono in metallo e pannelli di legno, senza alcuna delimitazione per quanto riguarda l'altezza, che arriva fino alla quota dell'intradosso dei pannelli di copertura.

La pavimentazione, in genere, è in cemento battuto e/o in marmette quadrate sempre di cemento.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue.



Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

Le tettoie posizionate sul fronte, sul retro e sul lato, sono realizzate con una struttura precaria leggera, in lamiera e ferro.

#### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Il fabbricato in oggetto, è rappresentato da un corpo di fabbrica che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato con struttura in muratura per quanto riguarda la struttura verticale, mentre la copertura, composta da due falde inclinate, è realizzata con struttura metallica tipo capriata.

I vani dei box per cavalli e le porte di accesso, sono in metallo e pannelli di legno, senza alcuna delimitazione per quanto riguarda l'altezza, che arriva fino alla quota dell'intradosso della copertura.

La pavimentazione, in genere, è in cemento battuto e/o in marmette quadrate sempre di cemento.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

Le tettoie posizionate sul fronte e sul lato, sono realizzate con una struttura precaria leggera, in lamiera e ferro.

#### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Il bene in oggetto, è rappresentato da una concimaia in calcestruzzo armato, di forma rettangolare, totalmente interrata, al servizio dei fabbricati, di cui al presente elaborato tecnico-peritale.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata alla presente perizia estimativa.

#### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Il fabbricato in oggetto, è rappresentato da un corpo di fabbrica che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato con struttura in metallo sia per quanto riguarda la struttura verticale, che per la copertura, composta da due falde inclinate, rivestite con pannelli leggeri.

I vani dei box per cavalli e le porte di accesso, sono in metallo e pannelli di legno, senza alcuna delimitazione per quanto riguarda l'altezza, che arriva fino alla quota dell'intradosso della copertura.

La pavimentazione, in genere, è in cemento battuto e/o in marmette quadrate sempre di cemento.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino



all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

La tettoia posizionata sul fronte, è realizzata con una struttura precaria leggera, in lamiera e ferro.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Il fabbricato in oggetto, è composto da un piccolo corpo di fabbrica che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato con struttura in metallo sia per quanto riguarda la struttura verticale, che per la copertura in piano, rivestita con pannelli leggeri ondulati in lamiera.

I vani dei box per cavalli e le porte di accesso, sono in metallo e pannelli di legno.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

La tettoia posizionata sul fronte, è realizzata con una struttura precaria leggera, in lamiera e ferro.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Il fabbricato in oggetto, è un corpo di fabbrica destinato a ristorante con accessori, servizi e cucina annessi, che da quanto potuto appurare visivamente senza saggi o ispezioni invasive, è realizzato con struttura portante in legno, sia per quanto riguarda l'elevazione che per la copertura.

Le tamponature sono in muratura con sovrapposti infissi.

I vani accessori, risultano disimpegnati con tramezzi in laterizio.

La pavimentazione, in genere, è in grès porcellanato o monocottura nei servizi e/o cucina.

Tutti gli impianti tecnologici, tra cui quello idrico ed elettrico, nonché di condizionamento, nonostante siano presenti, dovranno necessariamente essere revisionati, modificati o sostituiti per adeguarli alla normativa vigente, fino all'ottenimento della dichiarazione di conformità, rilasciata da parte di ditta autorizzata.

Lo stesso dicasi per lo smaltimento delle acque reflue.

Le tettoie esterne sono con struttura lignea, mentre le pergo-tende, risultano con struttura metallica leggera e teli di Pvc a copertura, oltre pannelli in legno alle pareti di una sola di esse.

Per le caratteristiche peculiari, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

In considerazione della enorme estensione dei terreni oggetto del presente bene, le caratteristiche tra le varie zone dell'appezzamento, sono notevolmente differenti. Infatti in parte l'appezzamento risulta con andamento pressochè pianeggiante e di forma regolare, mentre talune volte risulta anche con lievi declivi e di forma più stretta ed allungata. L'intero appezzamento è attraversato da due fossi per lo scorrimento delle acque e da quanto potuto appurare da parte del sottoscritto, l'intero perimetro non è totalmente recintato ed i confini non sono materializzati, ad eccezione di alcune porzioni, quali per esempio la porzione su strada.



Per le caratteristiche peculiari del vasto appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno, si faccia riferimento alla copiosa documentazione fotografica eseguita dal sottoscritto ed allegata al presente elaborato peritale.

## **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B,  
PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B,  
PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B,  
PIANO 1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e



dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

#### **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

#### **BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

#### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.



**BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

**BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

**BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa



documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice, che ne detiene l'uso unitamente alla propria famiglia.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al compendio immobiliare, composto da fabbricati rurali e terreni, è avvenuto in data 22.01.2024, contestualmente al delegato dal custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa comunicazione da parte di quest'ultima alla debitrice esecutata, la quale in tale data, ha autorizzato l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo i verbali d'accesso, redatti separatamente dal custode e dall'esperto stimatore.

In data 26.01.2024, l'esperto stimatore, assistito anche da collaboratore di fiducia ed accompagnato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha potuto proseguire e terminare le operazioni di rilievo, nonchè eseguire una copiosa documentazione fotografica suddivisa per fabbricato e chiudere il verbale d'accesso del giorno, con la sottoscrizione della debitrice.

In conclusione, come dichiarato a verbale dalla debitrice esecutata, nonchè comproprietaria per la quota di 2/4, l'intero compendio immobiliare è tenuto in uso esclusivamente dalla debitrice esecutata stessa e dalla propria famiglia, ad eccezione di un manufatto precario distaccato dai restanti corpi di fabbrica in esame, soprastante la P.lla 2272, verso il confine con P.lla 3421, che è tenuto in uso da terzi senza titolo opponibile.

#### **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 -



Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**



In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 - Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 -



Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987



Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

## **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

In virtù della documentazione in atti, il titolo in base al quale l'esecutata può dirsi piena proprietaria dei beni pignorati per la quota di 2/4 è l'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17.07.2000 – Rep. 70324, trascritto a Roma 2 il 19.07.2000 ai n.ri 29477/19281.

Si allega inoltre, l'atto dal quale si evince che le particelle in oggetto, erano tutte di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987 Rep. n. 115579/9428, trascritto a Roma 2 il 23.12.1987 ai n.ri 42455/26737.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le



creditrìci.

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore procedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore procedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore procedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore procedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di



mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 - reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225



derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;  
ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.



**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 - reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di



2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;  
ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al  
foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto  
di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le  
creditrice.

## **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto  
della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep.  
5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per  
la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la  
quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di  
mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore  
precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022  
a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del  
pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep.  
7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel  
pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il  
pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella  
procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen.  
59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225  
derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  
2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al  
foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto  
di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le  
creditrice.



**BENE N° 10 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

**BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore



precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **BENE N° 12 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 - reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

### **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Reg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**



Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore procedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore procedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore procedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore procedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore procedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;



Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 - reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976- Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto



di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Dalla documentazione rimessa in atti dal creditore precedente e dai registri immobiliari, sugli immobili oggetto della presente procedura, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

TRASCRIZIONE del 30.10.2023 - Reg part. 41936; reg. gen. 58940 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 5908 del 04.10.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ sui beni indicati nel pignoramento;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 02.12.2022 reg. gen. 68176 – reg. particolare 11886 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concessa con atto di mutuo del 19.12.2002 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼. Su tale formalità il creditore precedente, nell'avviso ex art. 498 cpc depositato, dichiara "L'ipoteca volontaria rinnovata in data 02/12/2022 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è relativa a un finanziamento ormai concluso ed estinto, che faceva parte del pignoramento promosso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Trascrizione del 17/12/2018 - reg part. 41641; reg. gen. 59976– Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri Rep. 7416 del 29/10/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ¼ sui beni indicati nel pignoramento. In ordine a tale gravame il creditore precedente, nell'avviso ex art 498 cpc notificato, dichiara "Il pignoramento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è concluso con verbale del Tribunale di Velletri del 26 gennaio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 590/2018, che ha ordinato la cancellazione della trascrizione Rg. Gen. 59976 del 17/12/2018;

ISCRIZIONE IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA iscritta il giorno 11/12/2015 reg. gen. 49895; reg. part. 8225 derivante da IPOTECA della Riscossione in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 del bene identificato al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3450;

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE iscritta il giorno 14/12/2012 reg. gen. 55558; reg. part. 7800 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/4 dei beni identificati al NCEU del Comune di Ardea al foglio 46, part. 3388 e foglio 46 part. 3389.

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI: Dai pubblici registri risultano che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione i seguenti creditori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

COMPROPRIETARI: Dalla documentazione in atti sembrerebbe che le uniche comproprietarie siano le creditrici.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**



Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al



protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso,



esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

**BENE N° 10 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

**BENE N° 11 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

**BENE N° 12 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

**BENE N° 13 - DEPOSITO UBIcato A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.



#### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**

Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

#### **BENE N° 18 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A-D, PIANO T**

---

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;



- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con



indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, si può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

Nel caso specifico il bene risulta pressochè corrispondente con quanto graficizzato sulla tavola di progetto allegata alla Concessione Edilizia rilasciata (Tav. 3), ad eccezione della distribuzione interna della porzione uso stalla, che attualmente risulta suddivisa diversamente ed adibita a spogliatoio e magazzino.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO A1, PIANO T-1**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;



- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irriperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione



Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi in parziale difformità da quanto approvato in Concessione Edilizia, sia per l'ampliamento di cubatura al piano terra, che per la diversa distribuzione interna ed il cambio di destinazione d'uso sia al piano terra che primo sottotetto, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;



- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale



però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi in parziale difformità da quanto approvato in Concessione Edilizia, sia perchè da quanto risulta sul grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata, al piano terra era presente apparentemente un unico appartamento, mentre ora risultano due unità immobiliari distinte e separate e sia per la diversa distribuzione interna, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO T**



In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro



comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;

- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;

- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;

- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;

- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;

- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;

- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegata alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.



In particolare il bene in esame, deve considerarsi in parziale difformità da quanto approvato in Concessione Edilizia, perchè da quanto risulta sul grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata, al piano terra era presente apparentemente un unico appartamento, mentre ora risultano due unità immobiliari distinte e separate e sia per la diversa distribuzione interna, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche. All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

---

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;



- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati



rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi in parziale difformità, perchè risulta una diversa distribuzione interna degli appartamenti, oltre la chiusura di alcune bucatore, rispetto a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO B, PIANO 1**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;



- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea,



risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi in parziale difformità, perchè risulta una diversa distribuzione interna degli appartamenti, oltre la chiusura di alcune bucatore, rispetto a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

**BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO C, PIANO T**



In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro



comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;

- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegata alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.



In particolare il bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico a forno, deve considerarsi pressochè corrispondente con quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata. All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO E, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;



- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irriperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica



stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi in parziale difformità, perchè risulta una diversa distribuzione interna ed un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, oltre la diversa disposizione delle porte di ingresso, rispetto a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 9 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;



- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.



Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi pressochè corrispondente, salvo lievissime differenze dimensionali in pianta, lo spessore delle tramezzature interne risultate più spesse, la minore altezza delle falde di copertura e la realizzazione di tettoie sul fronte e sul retro non riportate sul grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 10 - SCUDERIA UBIcata A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO F1, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.



Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;



- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi completamente realizzato senza titolo edilizio, in quanto non presente sulle tavole di progetto allegate alla concessione edilizia rilasciata, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover demolire tale corpo di fabbrica, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di questa problematica.



All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 11 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO G, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;



- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata



lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegata alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi non completamente corrispondente, in quanto la distribuzione interna è diversa, così come le bucatore e le altezze attuali, le quali risultano diverse rispetto a quelle indicate nel grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 12 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO H, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;



- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:



I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, non è del tutto corrispondente rispetto a quanto graficizzato ed approvato con La Concessione Edilizia rilasciata. Infatti è stato realizzato un importante ampliamento in adiacenza con struttura di elevazione in muratura e copertura metallica; la distribuzione interna risulta del tutto difforme, così come le bucatore e le porte di ingresso al fabbricato originario, così come le altezze attuali che risultano diverse rispetto a quelle indicate nel grafico allegato alla Concessione edilizia rilasciata ed inoltre sono state realizzate delle tettoie adiacenti il corpo di fabbrica, non indicate sul progetto. Tali difformità, comportano, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover ricondurre il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario, a quanto approvato e graficizzato. Tale eventuale ripristino, è comunque subordinato al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, per ottenere il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO M, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto



rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di



approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;

- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;

- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi realizzato senza titolo edilizio, in quanto non risulta riportato nei grafici allegati alla Concessione edilizia rilasciata, il che comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover demolire il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario.

Tale eventuale demolizione, è comunque subordinata al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo il bene in oggetto, attualmente realizzato ed usato dall'attività, al fine di ottenerne il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di questa eventuale ipotesi di demolizione e rimozione.



All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

#### **BENE N° 14 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO Q, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;



- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata



lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegata alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi, allo stato attuale ed in base a quanto presente nel fascicolo d'ufficio, realizzato in totale difformità rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia rilasciata. Infatti l'edificio "Q", sarebbe dovuto essere un fienile aperto di ml. 40,00 x ml. 12,00 ed ubicato in una posizione diversa rispetto alla posizione dell'edificio attualmente presente. Pertanto, tale difformità, comporta, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dover demolire il bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario. Tale eventuale demolizione, è comunque subordinata al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo per il bene in oggetto, al fine di ottenerne il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste importanti problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

#### **BENE N° 15 - SCUDERIA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, EDIFICIO R, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;
- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;



- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della



documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

In particolare il bene in esame, deve considerarsi, allo stato attuale ed in base a quanto presente nel fascicolo d'ufficio, realizzato senza titolo edilizio. Pertanto, al fine di un'eventuale regolarità edilizia, dovrà considerarsi la rimozione di tale bene, a cura, rischi e spese dell'aggiudicatario. Tale eventuale demolizione, è comunque subordinata al rispetto delle normative vigenti comunali e sovracomunali, oltre ad una concertazione preliminare con l'Ufficio Tecnico competente, che ne valuterà la fattibilità; ad ogni modo per il bene in oggetto, al fine di ottenerne il prezzo a base d'asta, sarà deprezzato di un coefficiente percentuale stimato a corpo, che tenga conto anche di queste importanti problematiche.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

## **BENE N° 16 - RISTORANTE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23, PIANO T**

In data 29.01.2024 ed in data 06.02.2024, il sottoscritto ha inviato formale richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Ardea, le quali come riferito non venivano protocollate per problemi tecnici dell'ufficio stesso e pertanto lo scrivente ha provveduto a presentare domanda cartacea all'ufficio protocollo stesso, la quale veniva registrata con il n.00011561 del 08.02.2024.

In tale istanza, lo scrivente richiedeva visione e copia della pratica edilizia relativa ai fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, nonché della domanda di condono edilizio presentata dall'attuale debitrice esecutata, ai sensi della Legge n.326/2003, relativa, presumibilmente, al fabbricato ad uso ristorante.

Avendo visionato il fascicolo d'ufficio ed estratta copia completa dello stesso, lo scrivente sulla base di quanto rinvenuto nel fascicolo ed esibitogli, fa presente che all'interno della pratica edilizia n.131/89, era presente la seguente documentazione, elencata in ordine cronologico:

- Atto di acquisto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21.12.1987;
- Richiesta Concessione Edilizia del 26.04.1988;



- Comunicazione grafici sostitutivi del 19.04.1989 Prot. 008458;
- Nomina Direttore dei Lavori del 08.10.1989 Prot. 023047;
- Accertamento Polizia Locale del 11.01.1990 Prot. 688;
- Richiesta di Concessione del 13.12.1991 Prot. 31407;
- Comunicazione sostituzione tavola relativamente corpo "F" del 15.02.1992 Prot. 3841;
- Nota parere favorevole della C.E.C. di Ardea del 28.03.1992;
- Dichiarazione proprietaria del 09.05.1992 Prot. 10037;
- Nota richiesta integrazione del Comune di Ardea del 12.05.1992 Prot. 10254;
- Comunicazione invio grafici sostitutivi alla tavola n. 3 del 23.05.1992 Prot. 10983;
- Trasmissione grafici all'Usl RM33 per parere di competenza del 05.06.1992;
- Relazione tecnica/accertamento sopralluogo del 16.09.1992;
- Comunicazione parere Nulla osta Usl del 25.11.1992 Prot. 12911;
- Comunicazione demolizione fabbricato abusivo box per equini del 12.11.1993 Prot. 32767;
- Richiesta certificazione abbattimento fabbricato da parte della proprietaria del 01.12.1993;
- Nota Comune di Ardea richiesta integrazioni del 15.12.1993 Prot. 35771;
- Atto d'obbligo del 01.02.1994;
- Scheda Istat n.7046362;
- Invio integrazioni (bollettino per opere di urbanizzazione) del 18.04.1994 Prot. 10028;
- Invio integrazioni del 20.05.1994 Prot. 13982;
- Rilascio concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85 in data 30.05.1994 Prot. 31407;
- Scheda istruttoria per richiesta variante in corso d'opera del 07.10.1994 Prot. 28393;
- Invio comunicazione per grafici sostitutivi del 12.01.1995 Prot. 977;
- Richiesta certificato di presentazione domanda di variante del 14.01.1995 Prot. 1454 e domanda allegata;
- Risposta del Comune di Ardea (certificazione) del 18.01.1995;
- Comunicazione di inizio lavori del 27.05.1995;
- Relazione tecnica del 27.05.1995 Prot. 18972;
- Richiesta certificazione comunicazione inizio lavori del 04.07.1995 Prot. 23581 e relativa attestazione comunale;
- Nota comunale richiesta integrazioni del 02.04.1996;
- Invio integrazioni del 30.12.1996 Prot. 41770 (Grafici sostitutivi e Nomina Direttore dei lavori) relativamente alla richiesta di variante ;
- Nota Comunale del 30.01.1997 Prot. 3915, per richiesta integrazioni al fine del rilascio della variante richiesta;
- Invio documentazione integrativa del 04.04.1997 Prot. 10428 (Atto d'obbligo);
- Richiesta concessione di ampliamento del 06.04.1999 Prot. 10074;
- Scheda istruttoria del 06.04.1999 Prot. 10074.

Per quanto riguarda invece i grafici presenti nella pratica edilizia suddetta, gli stessi si elencano qui di seguito:

- Grafico denominato Tav. 2, relativo alle piante, prospetti e sezioni dell'esistente, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3/A, relativo alla ristrutturazione ed ampliamento del corpo "F", con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89 rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, relativo alla ristrutturazione dei corpi H2, A e B con piante, prospetti e sezioni, con timbro comunale, quale allegato alla Concessione Edilizia n.131/89, rilasciata il 30.05.1994;
- Grafico denominato Tav. 3, tipi modificati (art. 7 del D.L. n.88/95) del 27.05.1995 Prot. 18993, relativo ai corpi H2, A e B, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3, piante, prospetti e sezioni di progetto protocollato il 26.04.1988, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato Tav. 3/A stralcio, variante corpo F, protocollato il 19.04.1989, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Variante" protocollato il 07.10.1994, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro;
- Grafico denominato "Planimetria del terreno con indicazione del terreno da vincolare al servizio dei fabbricati



aziendali", protocollato il 04.04.1997, senza alcun timbro di approvazione/rilascio o dicitura di allegato a variante o altro.

Per quanto attiene il fabbricato attualmente ad uso ristorante, è stata richiesta dal sottoscritto la pratica di condono edilizio intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentata ai sensi della Legge n.326/2003, della quale però presso l'archivio informatico della società che gestisce le pratiche di condono per il Comune di Ardea, risulta, come riferito dall'addetto stesso, solo un protocollo di presentazione n.18684 del 06.01.2004, ma il fascicolo telematico non presenta documentazione scansionata all'interno e pertanto la pratica è da ritenersi irreperibile.

Sulla base di quanto presente nel fascicolo d'ufficio, di quanto riferito dalla proprietà, da altre perizie estimative e di quanto potuto ricostruire, premessa la storia piuttosto frammentaria ed incompleta anche della documentazione in atti, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

I fabbricati di cui alla presente procedura esecutiva, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in epoche diverse, presumibilmente, in parte realizzati in epoca anteriore al 1 settembre 1967. Sugli atti del 1987, del 1998 e del 2000, risulta presentata una domanda di condono edilizio al Comune di Ardea, Prot. n.3537 del 14/02/1986, ma della quale non si ha riscontro nella pratica edilizia richiesta dal sottoscritto.

Ad ogni modo, successivamente, è stata rilasciata in data 30.05.1994 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47/85, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati rurali.

Tale Concessione Edilizia è a tutti gli effetti, l'unico titolo edilizio rilasciato e presente nel fascicolo d'ufficio, compresi i tre grafici recanti il timbro riferito alla Concessione stessa, mentre della cosiddetta Concessione di variante, richiesta dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07.10.1994 - Prot. 28393, che sarebbe dovuta essere stata rilasciata visti gli interventi di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.131/89, non è presente nel fascicolo e/o non è stata mai rilasciata; tuttavia, a tal proposito, sono presenti nel fascicolo, diverse note comunali e richieste di integrazione relative alla suddetta richiesta di variante al fine di definire la pratica stessa, alle quali la ex proprietaria, ha puntualmente risposto.

Infine è presente nel fascicolo d'ufficio, un'altra richiesta di variante alla Concessione edilizia n.131/89, registrata con Prot. n.10074 del 06.04.1999, a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nonostante sia stata lavorata, come risulta dalla scheda istruttoria in atti, anche per quest'ultima non è stata rilasciata variante, con indicazione sulla scheda istruttoria stessa, della necessità da parte della proprietà, di ottenere il parere regionale ai sensi dell'art. 15 bis del P.T.P. e l'affrancazione e/o liquidazione del diritto di uso civico presente sull'area in oggetto.

Pertanto, il sottoscritto, relativamente alla legittimità urbanistica/edilizia dei fabbricati rurali esistenti, può fare riferimento esclusivamente a quanto riportato sulle tavole allegate alla Concessione Edilizia n.131/89 del 30.05.1994, salvo diversa indicazione e/o reperimento di altra documentazione probatoria da parte del Comune.

Lo stesso dicasi per la pratica di condono edilizio presentata ai sensi della legge n.326/2003, che presumibilmente riguardava il fabbricato ad uso ristorante, come riferito dalla debitrice stessa, sulla quale però, vista l'irreperibilità di tale pratica, il sottoscritto esperto stimatore non può esprimersi e pertanto per tale fabbricato, non è possibile stabilire se vi sia conformità edilizia ed urbanistica ed in conseguenza di ciò, il bene verrà stimato per la consistenza ed uso attuale, ma deprezzato per l'ovvia motivazione.

All'interno della pratica visionata, non è presente alcun certificato o richiesta di agibilità.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA PRATICA DI MARE N.23**



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto esperto stimatore, alla luce dei rilievi e sopralluoghi effettuati e considerata l'attività esistente al momento all'interno del compendio pignorato, ha ritenuto di dover formare unico lotto, in quanto i fabbricati rurali meglio descritti sono funzionalmente collegati con il vasto appezzamento di terreno circostante, in quanto lo stesso è utilizzato come area per allenamento dei cavalli stessi, senza il quale non potrebbe coesistere l'attività.

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

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "A"- "D", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato principalmente a scuderia la quale è suddivisa in box per cavalli, oltre a magazzini, spogliatoio e due silos.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Valore di stima del bene: € 221.000,00  
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a scuderia, magazzini e silos, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.  
I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.  
Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.  
Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore



massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Scuderia, magazzini e silos, denominato catastalmente fabbricato "A"-D", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 680,00 x 650,00 €/mq = € 442.000,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 221.000,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1**

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "A1", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad uffici e servizi annessi oltre un portico al piano terra ed accessori al piano primo sottotetto realizzato con copertura a volta. Tuttavia allo stato dei luoghi, l'immobile in esame, è stato oggetto di ampliamento, variata la distribuzione interna e la destinazione d'uso sia al piano terra che primo sottotetto, in quanto trasformata in abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 84.950,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico ad ufficio con servizi al piano terra ed accessori al piano primo sottotetto, oltre un portico al piano terra antistante l'ingresso, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e



della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonchè da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Bene destinato dal punto di vista urbanistico ad ufficio con servizi al piano terra ed accessori al piano primo sottotetto, oltre un portico al piano terra antistante l'ingresso, denominato fabbricato "A1", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, piano terra e primo, attualmente in discreto stato di conservazione e manutenzione ed adibito ad abitazione ad entrambi i piani.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonchè con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonchè con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 169,90 x 1.000,00 €/mq = € 169.900,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 84.950,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegata al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)



Valore di stima del bene: € 61.560,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione per salariati, composto dal solo piano terra, oltre un piccolo portico al piano terra, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Bene destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, composto dal solo piano terra, oltre un piccolo portico, parte del corpo "B", adibito ad abitazione in entrambi i piani, sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, piano terra e primo, attualmente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 102,60 x 1.200,00 €/mq = € 123.120,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 61.560,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante,



arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 29.400,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione per salariati, composto dal solo piano terra, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Bene destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, composto dal solo piano terra, parte del corpo "B", adibito ad abitazione in entrambi i piani, sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, piano terra e primo, attualmente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 49,00 x 1.200,00 €/mq = € 58.800,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 29.400,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.



- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 60.480,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione per salariati, composto dal solo piano primo, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Bene destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, ubicato al piano primo, parte del corpo "B", adibito ad abitazione in entrambi i piani, sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, piano terra e primo, attualmente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 100,80 x 1.200,00 €/mq = €



120.960,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 60.480,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 29.760,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione per salariati, composto dal solo piano primo, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Bene destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, ubicato al piano primo, parte del corpo "B", adibito ad abitazione in entrambi i piani, sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, piano terra e primo, attualmente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore



unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 49,60 x 1.200,00 €/mq = € 59.520,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 29.760,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "C", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a forno, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Valore di stima del bene: € 4.875,00  
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a forno, ubicato al piano terra, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.  
I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.  
Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.  
Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Bene destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a forno, ubicato al piano terra, fabbricato "C", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, piano terra e primo, attualmente in discreto stato di conservazione e manutenzione.



Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 650,00 €/mq = € 9.750,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 4.875,00

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "E", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a magazzino, mentre attualmente è stato adibito ad abitazione, con tramezzature interne, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegata al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 26.650,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a magazzino, ma attualmente adibito senza titolo edilizio ad abitazione, benchè privo delle minime norme igienico-sanitarie, ubicato al piano terra, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



## S T I M A

Bene destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a magazzino, ma attualmente adibito senza titolo edilizio ad abitazione, benchè privo delle minime norme igienico-sanitarie, ubicato al piano terra, fabbricato "E", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, piano terra e primo, attualmente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonchè con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonchè con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 82,00 x 650,00 €/mq = € 53.300,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 26.650,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 9** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "F", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a scuderia, suddivisa in box per cavalli, oltre a ripostigli, w.c. e tettoie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 157.625,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a scuderia, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonchè da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della



Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Scuderia, denominato catastalmente fabbricato "F", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 485,00 x 650,00 €/mq = € 315.250,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 157.625,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 10** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "F1", non è descritto dal punto di vista urbanistico e pertanto deve intendersi realizzato senza titolo edilizio, mentre catastalmente, risulta presente ed utilizzato come lavaggio e scuderia suddivisa in box, oltre due tettoie sul fronte e sul retro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 84.500,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a scuderia suddivisa in box con lavaggio e tettoie, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte



nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Scuderia con lavaggio, denominata fabbricato "F1", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 260,00 x 650,00 €/mq = € 169.000,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 84.500,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 11** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "G", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 135.070,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a scuderia suddivisa in box con selleria e tettoie, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e



della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonchè da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Scuderia suddivisa in box, con selleria e tettoie, denominata fabbricato "G", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonchè con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonchè con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 415,60 x 650,00 €/mq = € 270.140,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 135.070,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 12** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "H", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoie annesse, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Valore di stima del bene: € 152.750,00  
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a scuderia suddivisa in box e tettoie, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla



corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Scuderia suddivisa in box, con tettoie, denominata fabbricato "H", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 470,00 x 650,00 €/mq = € 305.500,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 152.750,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "M", è una concimaia in cemento armato interrata, al servizio dei fabbricati rurali di cui al presente lotto. Tale bene risulta spostato di ubicazione rispetto all'originaria posizione e di diversa dimensione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)



Valore di stima del bene: € 18.525,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a concimaia al servizio degli altri fabbricati di cui al presente lotto, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Concimaia, denominata fabbricato "M", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 57,00 x 650,00 €/mq = € 37.050,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 18.525,00.

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 14** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "Q", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in



box per cavalli, con tettoie annesse. Tale fabbricato risulta realizzato in totale difformità, rispetto a quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 160.485,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a scuderia suddivisa in box e tettoia, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Scuderia suddivisa in box, con tettoia, denominata fabbricato "Q", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 493,80 x 650,00 €/mq = € 320.970,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 160.485,00.

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 15** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra



il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "R", è un piccolo manufatto precario isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoia annessa. Tale fabbricato risulta realizzato senza titolo edilizio, in quanto non riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata, in atti del Comune di Ardea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 15.535,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a piccola scuderia suddivisa in box e tettoia, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Piccola scuderia suddivisa in box, con tettoia, denominata fabbricato "R", sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 47,80 x 650,00 €/mq = € 31.070,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 15.535,00.

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.



- **Bene N° 16** - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, è costituito da un fabbricato ad uso ristorante, con annessi accessori e servizi igienici, oltre a tettoie e pergole-tende al servizio dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3450, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 183.960,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato a ristorante con servizi e cucina annessi, oltre tettoie e pergole-tende al servizio, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'OMI, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Ristorante con servizi e cucina annessi, oltre tettoie e pergole-tende al servizio dello stesso, sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 46, con la particella n.3388 e n.3389 graffate, Categoria D/1 (opificio), Rendita €23.053,00, attualmente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione vista la funzione a cui è adibito.

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200,00 euro/mq., nella media dei valori allegati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 306,60 x 1.200,00 €/mq = € 367.920,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 183.960,00.

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive,



apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, è composto da n°5 particelle di terreno, destinato completamente dal punto di vista urbanistico a zona "E" (agricola), oltre ad alcuni vincoli presenti sull'area, meglio individuati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega e che deve intendersi qui riportato e trascritto, in quanto costituisce elemento sostanziale per il presente bene.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 143, Qualità Seminativo - Fg. 46, Part. 148, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 46, Part. 148, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 2272, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 2274, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 46, Part. 2274, Porz. AB, Qualità FU D ACCERT - Fg. 46, Part. 3449, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 3449, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 46, Part. 3450, Qualità Ente urbano - Fg. 46, Part. 3388, Qualità Ente urbano - Fg. 46, Part. 3389, Qualità Ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 910.431,00

Per la determinazione del valore di mercato del vasto appezzamento di terreno in esame, costituente il presente bene, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della destinazione d'uso.

Il valore attuale dell'immobile, sarà determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per terreni consimili ricadenti nel Comune stesso, desunto dalle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Roma, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona ed anche per lo stesso bene.

Nell'applicazione del metodo di stima per la determinazione della superficie commerciale, si prenderà in considerazione, quella che risulta dalle visure catastali per il bene stesso.

### S T I M A

Vasto appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Ardea (RM), Via Pratica di Mare n°23, distinto nel catasto dei terreni al foglio 46, con le particelle n.143, 148, 2272, 2274, 3449 e n.3450, 3388 e 3389 (enti urbani).

Per determinare il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dai valori agricoli medi per la Provincia di Roma nel Comune in esame, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona, nonché con quotazioni di agenzie immobiliari, il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 4,50 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori riscontrati, tenendo conto però della posizione all'interno del Comune di Ardea, dello stato di manutenzione, dell'uso e della funzione ed utilità specifica, relativamente ai fabbricati rurali ai quali sono al servizio e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame oggetto della presente, sopra dettagliatamente descritto, benchè



catastalmente di natura agricola, ma utilizzato esclusivamente come allevamento di cavalli e pertanto funzionalmente connessi con i fabbricati di cui al presente lotto già descritti, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 404636,00 x 4,50 €/mq = € 1.820.862,00 di cui la quota in vendita è pari al 50%, per cui scaturisce un valore di stima pari ad € 910.431,00 .

Per quanto riguarda la vendita all'asta del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, vizi e quant'altro, ecc.

- **Bene N° 18** - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23

Il bene in esame, censito catastalmente come Cat. C/7 (tettoia), è stato pignorato come bene autonomo avente un proprio identificativo catastale, intestato per il 50% alla debitrice esecutata. Tuttavia il bene non può essere definito e stimato e sottoposto a vendita, in quanto lo stesso è stato oggetto di accertamento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio con costituzione del 24/04/2012 - Pratica n. RM0458314, in atti dal 24/04/2012 Costituzione (n. 7495.1/2012). Tale accertamento, ha assegnato solo in modo presunto una rendita ed una consistenza al suddetto bene, ma non definisce quale immobile fa parte di tale accertamento, alla luce anche del fatto che sulla particella di terreno interessata, insistono diversi manufatti non accatastati. Infatti, come richiesto dal sottoscritto esperto stimatore all'Agenzia delle Entrate con istanza del 15.01.2024, è seguita in data 16.02.2024, risposta da parte della stessa Agenzia delle entrate, con la conferma di tale considerazione. Per tutto quanto sopra premesso e descritto, il presente bene è stato inserito virtualmente nei beni, in quanto richiamato nell'atto di pignoramento e perchè censito al momento del pignoramento, ma sarà privo di stima, in quanto impossibile descrivere ed individuare lo stesso, considerato anche che è ricadente in una particella di terreni oggetto di pignoramento, con soprastanti altri beni, i quali sono stati di fatto compresi e stimati, nel bene n°16 ad uso ristorante, previo deprezzamento, in quanto al servizio dello stesso. Ad ogni modo, in considerazione delle ricerche effettuate e vista la mancanza di titolo edilizio a costruire tali manufatti (tettoie, pergo-tende, ecc.), lo stesso bene dovrà presumibilmente essere rimosso e conseguentemente cancellato dall'archivio catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3527, Sub. 1, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Scuderia Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T   | 680,00 mq                | 650,00 €/mq     | € 442.000,00       | 50,00%           | € 221.000,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Ufficio Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1   | 169,90 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 169.900,00       | 50,00%           | € 84.950,00  |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T | 102,60 mq                | 1.200,00 €/mq   | € 123.120,00       | 50,00%           | € 61.560,00  |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T | 49,00 mq                 | 1.200,00 €/mq   | € 58.800,00        | 50,00%           | € 29.400,00  |



|   |              |               |                |        |              |
|---|--------------|---------------|----------------|--------|--------------|
| <b>Bene N° 5 -</b><br>Appartamento<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio B, piano 1      | 100,80 mq    | 1.200,00 €/mq | € 120.960,00   | 50,00% | € 60.480,00  |
| <b>Bene N° 6 -</b><br>Appartamento<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio B, piano 1      | 49,60 mq     | 1.200,00 €/mq | € 59.520,00    | 50,00% | € 29.760,00  |
| <b>Bene N° 7 -</b><br>Fabbricato rurale<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio C, piano T | 15,00 mq     | 650,00 €/mq   | € 9.750,00     | 50,00% | € 4.875,00   |
| <b>Bene N° 8 -</b> Magazzino<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio E, piano T            | 82,00 mq     | 650,00 €/mq   | € 53.300,00    | 50,00% | € 26.650,00  |
| <b>Bene N° 9 -</b> Scuderia<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio F, piano T             | 485,00 mq    | 650,00 €/mq   | € 315.250,00   | 50,00% | € 157.625,00 |
| <b>Bene N° 10 -</b> Scuderia<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio F1, piano T           | 260,00 mq    | 650,00 €/mq   | € 169.000,00   | 50,00% | € 84.500,00  |
| <b>Bene N° 11 -</b> Scuderia<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio G, piano T            | 415,60 mq    | 650,00 €/mq   | € 270.140,00   | 50,00% | € 135.070,00 |
| <b>Bene N° 12 -</b> Scuderia<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio H, piano T            | 470,00 mq    | 650,00 €/mq   | € 305.500,00   | 50,00% | € 152.750,00 |
| <b>Bene N° 13 -</b> Deposito<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio M, piano T            | 57,00 mq     | 650,00 €/mq   | € 37.050,00    | 50,00% | € 18.525,00  |
| <b>Bene N° 14 -</b> Scuderia<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio Q, piano T            | 493,80 mq    | 650,00 €/mq   | € 320.970,00   | 50,00% | € 160.485,00 |
| <b>Bene N° 15 -</b> Scuderia<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>edificio R, piano T            | 47,80 mq     | 650,00 €/mq   | € 31.070,00    | 50,00% | € 15.535,00  |
| <b>Bene N° 16 -</b><br>Ristorante<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23,<br>piano T                   | 306,60 mq    | 1.200,00 €/mq | € 367.920,00   | 50,00% | € 183.960,00 |
| <b>Bene N° 17 -</b> Terreno<br>Ardea (RM) - Via<br>Pratica di Mare n.23                                     | 404636,00 mq | 4,50 €/mq     | € 1.820.862,00 | 50,00% | € 910.431,00 |
| <b>Bene N° 18 -</b><br>Compendio pignorato<br>Ardea (RM) - Via  | 0,00 mq      | 0,00 €/mq     | € 0,00         | 50,00% | € 0,00       |



|                      |  |  |  |  |                                 |
|----------------------|--|--|--|--|---------------------------------|
| Pratica di Mare n.23 |  |  |  |  |                                 |
|                      |  |  |  |  | Valore di stima: € 2.337.556,00 |

Valore di stima: € 2.337.556,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 25,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 1.753.167,00**

In relazione a quanto riportato e descritto nell'elaborato tecnico peritale, a parere dello scrivente, per ottenere il valore finale di stima (prezzo a base d'asta), è stato applicato un congruo deprezzamento all'importo determinato inizialmente, determinato nella misura del 25%, che tenga conto di quanto già ampiamente descritto nei paragrafi dedicati, tra cui la mancanza e/o frammentaria documentazione in atti del fascicolo d'ufficio; infatti va precisato che non sussiste regolarità urbanistica ed edilizia per tutti i beni e che ragionevolmente non vi è, allo stato attuale e con le normative vigenti, possibilità di sanatoria alcuna.

Pertanto si informa che eventuali procedimenti amministrativi e/o sanzionatori rimarranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà sostenerli a proprie cure e spese, fino all'eventuale richiesta di ripristino dello stato dei luoghi ai grafici approvati ed allegati alla Concessione Edilizia rilasciata, previa autorizzazione degli organi competenti comunali e sovracomunali, viste le innumerevoli variazioni rilevanti di natura estetica, funzionale oltre che strutturale.

Inoltre il vasto appezzamento di terreno è gravato dal vincolo di uso civico (privato), che come riportato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato, rimarrà anche in caso di liquidazione dello stesso, con la precisazione, che la liquidazione sarà comunque a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, i quali oneri sono stati compresi nel deprezzamento applicato alla presente stima dal sottoscritto.

Inoltre tutti i beni in oggetto, sia i fabbricati che i terreni, devono considerarsi di proprietà indivisa, il che naturalmente ne deprezza l'appetibilità commerciale da parte di eventuali acquirenti terzi.

Infine vanno considerate le eventuali spese di demolizione e/o ripristino di quanto realizzato senza titolo edilizio o in difformità da esso, per le difformità non sanabili e/o da demolire o ripristinare.

In ultimo i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente C.T.U. fa presente e sottolinea che:

Per quanto attiene la consistenza, le altezze e la destinazione d'uso attuale dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, vista anche la mole e l'entità di alcuni beni, si dovrà comunque, a parere del sottoscritto, fare riferimento ai grafici di rilievo allegati alla Concessione Edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 13 della legge n.47/85 del 30.05.1994, già meglio descritta nel paragrafo dedicato, in quanto unico titolo edilizio rilasciato, mentre la cosiddetta variante in corso d'opera, allo stato dei luoghi, non è risultata rilasciata o presente nel fascicolo d'ufficio, così come per la richiesta di condono edilizio presentata ai sensi della Legge n.326/2003.

Tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto unitamente alla perizia di stima, costituiscono parte integrante e



sostanziale dell'elaborato peritale in oggetto e pertanto gli eventuali partecipanti all'asta per il presente lotto, dovranno prenderne visione, così come per le istanze, le comunicazioni, le relazioni, i provvedimenti del Sig. Giudice, ecc., depositati all'interno del fascicolo telematico dalle parti e dal sottoscritto. Inoltre tutta la documentazione allegata, in quanto riservata e vincolata alla procedura esecutiva in oggetto, dovrà essere consultata esclusivamente da chi ne ha titolo e non diffusa a terzi senza autorizzazione e pertanto lo scrivente C.T.U., è sollevato sin da ora da ogni responsabilità legata alla diffusione o all'uso improprio degli stessi allegati. Il sottoscritto precisa infine che il deprezzamento così come indicato e defalcato dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta del lotto, è sommario e indicativo e verosimilmente stimato a corpo. Pertanto l'eventuale aggiudicatario, dovrà considerare che la vendita del presente lotto, così come descritto, rilevato e fotografato, avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprese le servitù attive e passive e dovranno altresì attenersi e rispettare i regolamenti comunali, oltre gli eventuali patti già in essere, ecc.

Infine si evidenzia che il bene n°18, benchè indicato in perizia, è stato stimato con valore pari a zero, in quanto tale bene identifica un immobile pignorato dal creditore procedente, poichè risultante dai registri del catasto, ma di fatto rappresenta un accertamento della proprietà immobiliare urbana, non accatastata al momento della contestazione, ma dello stesso vengono inseriti solo ipoteticamente la rendita ed una superficie, mentre nel dettaglio non viene individuato il bene, se non la particella di terreno sul quale insiste.

Pertanto per tale bene, la stessa Agenzia delle Entrate, precisava che l'immobile è stato costituito con accertamento d'ufficio ed è stata attribuita ad esso una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78 del 31/05/2010. Si veda a tal proposito, l'istanza effettuata dal sottoscritto via Pec in data 15.01.2024 e protocollata il 16.01.2024 con il n.9728 e la relativa risposta dell'Agenzia delle Entrate ricevuta via PEC in data 16.02.2024.

Si precisa altresì che risulta trascritto un atto d'obbligo del 01.02.1994 - Rep. 34404, Raccolta 7421, trascritto a Roma 2 il 17/02/1994 ai n.ri 5688/3969, in favore del Comune di Ardea per vincolare i terreni ai fabbricati suddetti ed un secondo atto d'obbligo del 26.03.1997, registrato ad Anzio il 27.03.1997 con il n.620 - serie 3, a favore del Comune di Ardea, con il quale si vincolava l'area di mq. 50.000 al servizio dei fabbricati esistenti.

Lo scrivente sottolinea che all'interno del lotto, risulta realizzata una cabina Enel, censita con proprio identificativo catastale (P.lla 174), per la quale naturalmente deve considerarsi esistente una servitù di passaggio pedonale e/o carrabile a favore della proprietà Enel, per manutenzione, conservazione, verifica o altro, relativamente alla sola cabina Enel.

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 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Priori Michele

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1) Verbale di accesso del 22.01.2024



- ✓ Altri allegati - 2) Verbale di accesso del 26.01.2024
- ✓ Altri allegati - 3) Richieste di accesso agli atti via Pec ed a mezzo protocollo
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione fotografica dei beni
- ✓ Altri allegati - 5) Richiesta Cert. destinazione urbanistica del 23.01.2024
- ✓ Altri allegati - 6) Documentazione catastale: Visure, planimetrie, estratto di mappa, ecc.
- ✓ Altri allegati - 7) Istanza Catasto registrata il 16.01.2024 e relativa risposta del 16.02.2024
- ✓ Altri allegati - 8) Valori OMI - Quotazioni immobiliari e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - 9) Valori Vam - Valori agricoli medi
- ✓ Altri allegati - 10) Planimetrie di rilievo dei beni ed inquadramento generale
- ✓ Altri allegati - 11) Documentazione edilizia: Atti, corrispondenza e concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - 12) Documentazione edilizia: Progetti
- ✓ Altri allegati - 13) Atto del 12.02.1998
- ✓ Altri allegati - 14) Atto del 17.07.2000
- ✓ Altri allegati - 15) Atto del 21.12.1987
- ✓ Altri allegati - 16) Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 17) Ricevuta di invio perizia al legale del creditore procedente
- ✓ Altri allegati - 18) Ricevuta invio perizia al debitore esecutato, come richiesto a verbale
- ✓ Altri allegati - 19) Atto d'obbligo del 1994
- ✓ Altri allegati - 20) Atto d'obbligo del 1997



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "A"- "D", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato principalmente a scuderia la quale è suddivisa in box per cavalli, oltre a magazzini, spogliatoio e due silos. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "A1", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad uffici e servizi annessi oltre un portico al piano terra ed accessori al piano primo sottotetto realizzato con copertura a volta. Tuttavia allo stato dei luoghi, l'immobile in esame, è stato oggetto di ampliamento, variata la distribuzione interna e la destinazione d'uso sia al piano terra che primo sottotetto, in quanto trasformata in abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica entrambe allegate al presente elaborato tecnico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed



accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegata al presente elaborato tecnico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegata al presente elaborato tecnico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da



ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.



- Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "C", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a forno, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "E", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a magazzino, mentre attualmente è stato adibito ad abitazione, con tramezzature interne, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- Bene N° 9** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra



il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "F", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a scuderia, suddivisa in box per cavalli, oltre a ripostigli, w.c. e tettoie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

- **Bene N° 10** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "F1", non è descritto dal punto di vista urbanistico e pertanto deve intendersi realizzato senza titolo edilizio, mentre catastalmente, risulta presente ed utilizzato come lavaggio e scuderia suddivisa in box, oltre due tettoie sul fronte e sul retro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- **Bene N° 11** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "G", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

- **Bene N° 12** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "H", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoie annesse, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "M", è una concimaia in cemento armato interrata, al servizio dei fabbricati rurali di cui al presente lotto. Tale bene risulta spostato di ubicazione rispetto all'originaria posizione e di diversa dimensione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato



tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.

- **Bene N° 14** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "Q", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoie annesse. Tale fabbricato risulta realizzato in totale difformità, rispetto a quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, Graffato 3389 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- **Bene N° 15** - Scuderia ubicata a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T  
Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "R", è un piccolo manufatto precario isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoia annessa. Tale fabbricato risulta realizzato senza titolo edilizio, in quanto non riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata, in atti del Comune di Ardea.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.



- Bene N° 16** - Ristorante ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, è costituito da un fabbricato ad uso ristorante, con annessi accessori e servizi igienici, oltre a tettoie e pergo-tende al servizio dello stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3450, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23

Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, è composto da n°5 particelle di terreno, destinato completamente dal punto di vista urbanistico a zona "E" (agricola), oltre ad alcuni vincoli presenti sull'area, meglio individuati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega e che deve intendersi qui riportato e trascritto, in quanto costituisce elemento sostanziale per il presente bene. Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 143, Qualità Seminativo - Fg. 46, Part. 148, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 46, Part. 148, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 2272, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 2274, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 46, Part. 2274, Porz. AB, Qualità FU D ACCERT - Fg. 46, Part. 3449, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 46, Part. 3449, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 46, Part. 3450, Qualità Ente urbano - Fg. 46, Part. 3388, Qualità Ente urbano - Fg. 46, Part. 3389, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica ed alla destinazione d'uso dell'appezzamento di terreno, composto da diverse particelle di terreno censite nel N.C.T. del Comune di Ardea, costituenti il presente lotto, si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica richiesto via Pec al Comune di Ardea e registrato al protocollo generale il 23.01.2024 con il n.7139 e rilasciato in data 28/02/2024 con il Prot. n.16321, il quale costituisce allegato fondamentale del presente elaborato tecnico-peritale, che l'eventuale aggiudicatario all'asta, dichiara sin da ora di averne preso visione ed accettato pienamente il contenuto dello stesso, esonerando sin da ora lo scrivente esperto stimatore, da ogni errore o omissione, in quanto rilasciato dal Comune stesso e che il sottoscritto ha allegato in copia alla presente relazione peritale.
- Bene N° 18** - Compendio pignorato ubicato a Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23

Il bene in esame, censito catastalmente come Cat. C/7 (tettoia), è stato pignorato come bene autonomo



avente un proprio identificativo catastale, intestato per il 50% alla debitrice esecutata. Tuttavia il bene non può essere definito e stimato e sottoposto a vendita, in quanto lo stesso è stato oggetto di accertamento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio con costituzione del 24/04/2012 - Pratica n. RM0458314, in atti dal 24/04/2012 Costituzione (n. 7495.1/2012). Tale accertamento, ha assegnato solo in modo presunto una rendita ed una consistenza al suddetto bene, ma non definisce quale immobile fa parte di tale accertamento, alla luce anche del fatto che sulla particella di terreno interessata, insistono diversi manufatti non accatastati. Infatti, come richiesto dal sottoscritto esperto stimatore all'Agenzia delle Entrate con istanza del 15.01.2024, è seguita in data 16.02.2024, risposta da parte della stessa Agenzia delle entrate, con la conferma di tale considerazione. Per tutto quanto sopra premesso e descritto, il presente bene è stato inserito virtualmente nei beni, in quanto richiamato nell'atto di pignoramento e perchè censito al momento del pignoramento, ma sarà privo di stima, in quanto impossibile descrivere ed individuare lo stesso, considerato anche che è ricadente in una particella di terreni oggetto di pignoramento, con soprastanti altri beni, i quali sono stati di fatto compresi e stimati, nel bene n°16 ad uso ristorante, previo deprezzamento, in quanto al servizio dello stesso. Ad ogni modo, in considerazione delle ricerche effettuate e vista la mancanza di titolo edilizio a costruire tali manufatti (tettoie, pergole-tende, ecc.), lo stesso bene dovrà presumibilmente essere rimosso e conseguentemente cancellato dall'archivio catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3527, Sub. 1, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica:

**Prezzo base d'asta: € 1.753.167,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.753.167,00

| Bene N° 1 - Scuderia           |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A-D, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Scuderia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389  | <b>Superficie</b> | 680,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.            |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "A"- "D", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato principalmente a scuderia la quale è suddivisa in box per cavalli, oltre a magazzini, spogliatoio e due silos. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |           |

| Bene N° 2 - Ufficio        |  |                   |           |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio A1, piano T-1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Ufficio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389  | <b>Superficie</b> | 169,90 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>        | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto  |                   |           |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | <p>appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "A1", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad uffici e servizi annessi oltre un portico al piano terra ed accessori al piano primo sottotetto realizzato con copertura a volta. Tuttavia allo stato dei luoghi, l'immobile in esame, è stato oggetto di ampliamento, variata la distribuzione interna e la destinazione d'uso sia al piano terra che primo sottotetto, in quanto trasformata in abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica entrambe allegate al presente elaborato tecnico.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |

#### Bene N° 3 - Appartamento

|                                |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389   | <b>Superficie</b> | 102,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.</p>  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |           |

#### Bene N° 4 - Appartamento

|                            |  |                   |          |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano T   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389   | <b>Superficie</b> | 49,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle,</p> |                   |          |



|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | <p>fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.</p>  |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, parte del corpo denominato "B", fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione al piano terra, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |

#### Bene N° 5 - Appartamento

|                                |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389   | <b>Superficie</b> | 100,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.</p>  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, ove però sono state apportate delle modifiche distributive, che verranno elencate nel paragrafo dedicato, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |           |

#### Bene N° 6 - Appartamento

|                            |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio B, piano 1                                |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 2/4      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1, | <b>Superficie</b> | 49,60 mq |



|                                |   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
|                                | Graffato 3389   |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.  |  |  |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, sito al piano primo, fa parte del corpo denominato "B" di maggiore consistenza ed è destinato dal punto di vista urbanistico ad abitazione, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico. |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |  |  |

#### Bene N° 7 - Fabbricato rurale

|                                |  |                   |          |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio C, piano T   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Fabbricato rurale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389  | <b>Superficie</b> | 15,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "C", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a forno, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |          |

#### Bene N° 8 - Magazzino

|                       |  |              |     |
|-----------------------|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>    | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio E, piano T |              |     |
| <b>Diritto reale:</b> | Proprietà  | <b>Quota</b> | 2/4 |



|                                |  |                   |          |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389  | <b>Superficie</b> | 82,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, ubicato al piano terra, denominato fabbricato "E", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a magazzino, mentre attualmente è stato adibito ad abitazione, con tramezzature interne, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e dalla documentazione fotografica, entrambe allegate al presente elaborato tecnico. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |          |

| <b>Bene N° 9 - Scuderia</b>    |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Scuderia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389   | <b>Superficie</b> | 485,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "F", è destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a scuderia, suddivisa in box per cavalli, oltre a ripostigli, w.c. e tettoie.                                      |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |           |



| <b>Bene N° 10 - Scuderia</b>   |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio F1, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Scuderia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389   | <b>Superficie</b> | 260,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.</p>  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "F1", non è descritto dal punto di vista urbanistico e pertanto deve intendersi realizzato senza titolo edilizio, mentre catastalmente, risulta presente ed utilizzato come lavaggio e scuderia suddivisa in box, oltre due tettoie sul fronte e sul retro.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |           |

| <b>Bene N° 11 - Scuderia</b> |  |                   |           |
|------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>           | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio G, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>        | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Scuderia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389   | <b>Superficie</b> | 415,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>   | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.</p>  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>          | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "G", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata.</p> |                   |           |



|                                |      |
|--------------------------------|------|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D. |
|--------------------------------|------|

| <b>Bene N° 12 - Scuderia</b>   |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio H, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Scuderia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389  | <b>Superficie</b> | 470,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.</p>   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "H", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoie annesse, al quale sono state apportate modifiche distributive ed estetiche rispetto a quanto risulta dal grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |           |

| <b>Bene N° 13 - Deposito</b> |   |                   |          |
|------------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>           | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio M, piano T  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>        | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 2/4      |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389  | <b>Superficie</b> | 57,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>   | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.</p> |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>          | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in</p>  |                   |          |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | esame, denominato "M", è una concimaia in cemento armato interrata, al servizio dei fabbricati rurali di cui al presente lotto. Tale bene risulta spostato di ubicazione rispetto all'originaria posizione e di diversa dimensione. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |

| <b>Bene N° 14 - Scuderia</b>   |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio Q, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Scuderia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1,<br>Graffato 3389  | <b>Superficie</b> | 493,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "Q", è un fabbricato isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoie annesse. Tale fabbricato risulta realizzato in totale difformità, rispetto a quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |                   |           |

| <b>Bene N° 15 - Scuderia</b> |  |                   |          |
|------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>           | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, edificio R, piano T   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>        | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4      |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Scuderia<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3388, Categoria D1   | <b>Superficie</b> | 47,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>   | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>          | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il   |                   |          |



|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, denominato "R", è un piccolo manufatto precario isolato destinato a scuderia, suddiviso in box per cavalli, con tettoia annessa. Tale fabbricato risulta realizzato senza titolo edilizio, in quanto non riportato sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata, in atti del Comune di Ardea. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |

| <b>Bene N° 16 - Ristorante</b> |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Ristorante<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 3450, Categoria C1   | <b>Superficie</b> | 306,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il compendio immobiliare in oggetto, oltre che da un vasto appezzamento di terreno, è composto da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati e pertanto lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. In linea di massima, lo stato dei luoghi così come appena descritto, è valido indistintamente per tutti i fabbricati che compongono il presente lotto, oggetto di procedura esecutiva, ad eccezione del bene ad uso ristorante, che è in discreto stato di conservazione e manutenzione. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, è costituito da un fabbricato ad uso ristorante, con annessi accessori e servizi igienici, oltre a tettoie e pergole-tende al servizio dello stesso.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |           |

| <b>Bene N° 17 - Terreno</b> |  |                   |              |
|-----------------------------|--|-------------------|--------------|
| <b>Ubicazione:</b>          | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23  |                   |              |
| <b>Diritto reale:</b>       | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 2/4          |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 46, Part. 143, Qualità<br>Seminativo - Fg. 46, Part. 148,<br>Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 46,<br>Part. 148, Porz. AB, Qualità<br>Pascolo - Fg. 46, Part. 2272,<br>Qualità Pascolo - Fg. 46, Part.<br>2274, Porz. AA, Qualità Prato -<br>Fg. 46, Part. 2274, Porz. AB,<br>Qualità FU D ACCERT - Fg. 46,<br>Part. 3449, Porz. AA, Qualità<br>Pascolo - Fg. 46, Part. 3449, Porz.<br>AB, Qualità Seminativo - Fg. 46,<br>Part. 3450, Qualità Ente urbano -<br>Fg. 46, Part. 3388, Qualità Ente | <b>Superficie</b> | 404636,00 mq |



|                                |   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
|                                | urbano - Fg. 46, Part. 3389,<br>Qualità Ente urbano   |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>     | <p>Il compendio immobiliare in oggetto, è composto sia da un insieme di fabbricati rurali, realizzati e mantenuti per l'utilizzo specifico al quale sono dedicati; lo stato dei luoghi e di manutenzione generale dei manufatti stessi, risulta appena sufficiente allo svolgimento dell'attività in essi svolta. In definitiva, gli immobili, benchè utilizzati come scuderia, stalle, fienili, magazzini, concimaia, box, ecc., a parere del sottoscritto esperto stimatore, sono da considerarsi in mediocre stato di conservazione e manutenzione e necessitano di una revisione generale agli intonaci, alle murature, nelle coperture, tettoie, pavimentazioni ed elementi di chiusura quali porte, finestre e lucernari. Inoltre il lotto è composto, da un vasto appezzamento di terreno, composto da svariate particelle di diversa consistenza, individuato planimetricamente sull'estratto di mappa che si allega, evidenziato in colore rosso e sulla planimetria redatta dal sottoscritto. In considerazione della enorme estensione dei terreni oggetto del presente bene, le caratteristiche sono notevolmente differenti. Infatti l'appezzamento risulta in parte con andamento pressochè pianeggiante, mentre in alcune altre porzioni sono presenti anche lievi declivi. L'intero appezzamento è attraversato da due fossi per lo scorrimento delle acque e da quanto potuto appurare da parte del sottoscritto, l'intero perimetro non è totalmente recintato ed i confini non sono materializzati, ad eccezione di alcune porzioni, quali per esempio il lato su strada. Oltre ai fabbricati di cui al presente lotto, insistono sull'appezzamento svariate capannine in legno, ad uso e servizio dell'attività di allenamento ed addestramento cavalli, ecc., che vista la loro peculiarità e precarietà, non verranno stimate dal sottoscritto, poichè prive anch'esse, tra l'altro, di titolo edilizio legittimante.</p> |  |  |
| <b>Descrizione:</b>            | <p>Il bene in esame, fa parte di un compendio immobiliare, composto da svariati fabbricati rurali di diversa forma e dimensione, destinati all'allevamento, addestramento ed allenamento di equini e da un vasto appezzamento di terreno composto da più particelle, tendenzialmente pianeggiante, privo di colture ed usato principalmente per le funzioni sopra specificate. Il compendio, a livello territoriale, è ubicato tra il centro abitato denominato "Nuova California" e la fascia costiera. L'ingresso, avviene direttamente dalla pubblica via, al civico n°23 di Via Pratica di Mare ove è presente un cancello in ferro a due ante, arretrato dal filo stradale, per permettere una comoda manovra ai mezzi ed alle autovetture. In particolare il bene in esame, è composto da n°5 particelle di terreno, destinato completamente dal punto di vista urbanistico a zona "E" (agricola), oltre ad alcuni vincoli presenti sull'area, meglio individuati nel certificato di destinazione urbanistica che si allega e che deve intendersi qui riportato e trascritto, in quanto costituisce elemento sostanziale per il presente bene.</p>  |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.  |  |  |

| <b>Bene N° 18 - Compendio pignorato</b> |  |              |     |
|---|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>                      | Ardea (RM) - Via Pratica di Mare n.23  |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>                   | Proprietà  | <b>Quota</b> | 2/4 |
| <b>Tipologia immobile:</b>              | Compendio pignorato<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3527, Sub. 1, Categoria C7   |              |     |
| <b>Stato conservativo:</b>              |  |              |     |
| <b>Descrizione:</b>                     | <p>Il bene in esame, censito catastalmente come Cat. C/7 (tettoia), è stato pignorato come bene autonomo avente un proprio identificativo catastale, intestato per il 50% alla debitrice esecutata. Tuttavia il bene non può essere definito e stimato e sottoposto a vendita, in quanto lo stesso è stato oggetto di accertamento d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio con costituzione del 24/04/2012 - Pratica n. RM0458314, in atti dal 24/04/2012 Costituzione (n. 7495.1/2012). Tale accertamento, ha assegnato solo in modo presunto una rendita ed una consistenza al suddetto bene, ma non definisce quale immobile fa parte di tale accertamento, alla luce anche del fatto che sulla particella di terreno interessata, insistono diversi manufatti non accatastati. Infatti, come richiesto dal sottoscritto esperto stimatore all'Agenzia delle Entrate con istanza del 15.01.2024, è seguita in data 16.02.2024, risposta da parte della stessa Agenzia delle entrate, con la conferma di tale considerazione. Per tutto quanto sopra premesso e descritto, il presente bene è stato inserito virtualmente nei beni, in quanto richiamato nell'atto di pignoramento e perchè censito al momento del pignoramento, ma sarà privo di stima, in quanto impossibile descrivere ed individuare lo stesso, considerato anche che è ricadente in una particella di terreni oggetto di pignoramento, con soprastanti altri beni, i quali sono stati di fatto compresi e stimati, nel bene n°16 ad uso ristorante, previo deprezzamento, in quanto al servizio dello stesso. Ad ogni modo, in considerazione delle ricerche effettuate e vista la mancanza di titolo edilizio a costruire tali manufatti (tettoie, pergo-tende, ecc.), lo stesso bene dovrà presumibilmente essere rimosso e conseguentemente cancellato dall'archivio catastale.</p> |              |     |



**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

