TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viburno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

SOMMARIO

Incarico 16

Premessa 16

Lotto 1 18

Descrizione 19

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 19

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 19

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 19

Completezza documentazione ex art. 567 20

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 20

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 20

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 20

Titolarità 20

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 20

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 21

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 21

Confini 21

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 21

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 21

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 21

Consistenza 22

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 22

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 22

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 23

Cronistoria Dati Catastali 23

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 23

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 23

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 24

Dati Catastali 24

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 25

Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 25

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Precisazioni....26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....26
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T26
Patti....26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....26
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T27
Stato conservativo....27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....27
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T27
Parti Comuni....27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....27
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T27
Servitù, censo, livello, usi civici....28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....28
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T28
Caratteristiche costruttive prevalenti....28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....28
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T29
Stato di occupazione....29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....29
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T29
Provenienze Ventennali....29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2....29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....30
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T31

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Formalità pregiudizievoli 32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 33
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 34
Normativa urbanistica 35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 35
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 36
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 37
Regolarità edilizia 38
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 38
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 39
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 40
Vincoli od oneri condominiali 40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 40
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T 41
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 41
Lotto 2 42
Descrizione 43
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 43
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 43
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 43
Completezza documentazione ex art. 567 44
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 44
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 44
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 44
Titolarità 44
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 44
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 45
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 45
Confini 45
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 45
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 45

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T45
Consistenza 46
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 46
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 46
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T47
Cronistoria Dati Catastali 47
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 47
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 47
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T48
Dati Catastali 48
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 48
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 49
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T49
Precisazioni 50
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 50
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 50
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T50
Patti 50
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 50
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 50
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T51
Stato conservativo 51
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 51
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 51
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T51
Parti Comuni 51
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 51
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 51
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T51
Servitù, censo, livello, usi civici 52
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 52
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 52

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T52
Caratteristiche costruttive prevalenti 52
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 52
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 52
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T53
Stato di occupazione 53
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 53
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 53
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T53
Provenienze Ventennali 53
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 53
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 54
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T55
Formalità pregiudizievoli 56
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 56
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 57
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T58
Normativa urbanistica 59
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 59
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 60
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T61
Regolarità edilizia 62
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 62
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 63
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T64
Vincoli od oneri condominiali 64
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 64
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T 65
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T65
Lotto 3 66
Descrizione 67
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 67

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 67
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T67
Completezza documentazione ex art. 567.....68
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 68
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 68
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T68
Titolarità 68
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 68
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 69
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T69
Confini 69
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 69
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 69
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T69
Consistenza 70
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 70
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 70
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T71
Cronistoria Dati Catastali.....71
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 71
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 71
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T72
Dati Catastali 72
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 72
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 73
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T73
Precisazioni.....74
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 74
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 74
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T74
Patti 74
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 74

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 74

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T74

Stato conservativo 75

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 75

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 75

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T75

Parti Comuni.....75

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 75

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 75

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T75

Servitù, censo, livello, usi civici 76

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 76

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 76

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T76

Caratteristiche costruttive prevalenti 76

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 76

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 76

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T77

Stato di occupazione 77

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 77

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 77

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T77

Provenienze Ventennali 77

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 77

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 78

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T79

Formalità pregiudizievoli 80

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 80

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 81

Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T82

Normativa urbanistica 83

Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 83

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 84
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T85
Regolarità edilizia 86
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 86
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 87
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T87
Vincoli od oneri condominiali.....88
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 88
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T 88
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T89
Lotto 4 90
Descrizione 91
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 91
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 91
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T91
Completezza documentazione ex art. 567.....92
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 92
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 92
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T92
Titolarità 92
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 92
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 93
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T93
Confini 93
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 93
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 93
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T93
Consistenza 94
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 94
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 94
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T95
Cronistoria Dati Catastali.....95

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 95
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 95
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T96
Dati Catastali 96
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 96
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 97
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T97
Precisazioni.....98
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 98
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 98
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T98
Patti 98
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 98
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 98
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T98
Stato conservativo 98
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 99
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 99
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T99
Parti Comuni.....99
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 99
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T 99
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T99
Servitù, censo, livello, usi civici 99
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 99
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....100
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 100
Caratteristiche costruttive prevalenti 100
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..100
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....100

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 100
Stato di occupazione 101
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..101
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....101
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 101
Provenienze Ventennali....101
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..101
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....102
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 103
Formalità pregiudizievoli....104
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..104
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....105
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 106
Normativa urbanistica....107
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..107
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....108
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 109
Regolarità edilizia....110
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..110
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....111
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 112
Vincoli od oneri condominiali....112
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..112
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....113
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 113
Lotto 5 114
Descrizione....115
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..115

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.115

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 115

Completezza documentazione ex art. 567 116

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..116

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.116

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 116

Titolarità 116

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..116

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.117

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 117

Confini 117

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..117

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.117

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 117

Consistenza 118

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..118

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.118

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 119

Cronistoria Dati Catastali 119

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..119

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.119

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 120

Dati Catastali 120

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..120

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.121

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 121

Precisazioni 122

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..122

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.122

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 122

Patti 122

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..122

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.122

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 122

Stato conservativo....123

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..123

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.123

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 123

Parti Comuni....123

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..123

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.123

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 123

Servitù, censo, livello, usi civici 123

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..123

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.124

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 124

Caratteristiche costruttive prevalenti 124

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..124

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.124

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 124

Stato di occupazione 125

Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..125

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.125

Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 125

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Provenienze Ventennali....125
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..125
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.126
Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 127
Formalità pregiudizievoli....128
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..128
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.129
Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 130
Normativa urbanistica....131
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..131
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.132
Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 133
Regolarità edilizia....134
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..134
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.135
Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 136
Vincoli od oneri condominiali....136
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..136
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.137
Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 137
Stima / Formazione lotti....138
Lotto 1....138
Lotto 2....141
Lotto 3....144
Lotto 4....147
Lotto 5....150
Riserve e particolarità da segnalare....153
Riepilogo bando d'asta....155
Lotto 1....155
Lotto 2....157

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Lotto 3.....159
Lotto 4.....162
Lotto 5.....164
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.....167
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.427,00.....167
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 164.607,00.....168
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 140.033,00.....169
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 110.586,00.....171
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 148.492,00.....172
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....175
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 ..175
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T....175
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 ..175
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T....175
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 ..176
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T....176
Bene N° 7 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 ..176
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T....177
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 ..177
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T.177
Bene N° 11 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 177
Bene N° 12 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 178
Bene N° 13 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 178
Bene N° 14 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 178
Bene N° 15 - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T 178

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email geometra.viburno@gmail.com, PEC daniele.viburno@geopec.it, Tel. 334 3481610 - 069385423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 13** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)
- **Bene N° 14** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **Bene N° 15** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T (Coord. Geografiche: 41.662534, 12.594293)

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

LOTTO 1

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo.
L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.511 e Sub.526, a Est con Sub. 623, a Sud con Area Urbana Sub.615 e ad Ovest con Particella 378 salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.622 e Sub.615, a Est con Sub.615, a Sud con Area Urbana Sub.615 e ad Ovest con sub 624,628 salvo se altri.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

L'immobile confina a Nord con Particella 378, a Est con Particella 370, a Sud con Particella 372 Ovest con Particella 374 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-A.K.	42,63 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	T
Bagno	4,64 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,70 m	T
Disimpegno	5,33 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	2,70 m	T
Disimpegno	1,52 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,00 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,70 m	1°
Camera	13,87 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,70 m	1°
Camera	9,40 mq	10,12 mq	1	10,12 mq	2,70 m	1°
Camera	9,40 mq	10,12 mq	1	10,12 mq	2,70 m	2°
Camera	14,00 mq	14,36 mq	1	14,36 mq	2,70 m	2°
Bagno	4,00 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,70 m	2°
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	0,00 m	1°
Balcone	4,08 mq	4,08 mq	0,40	1,63 mq	0,00 m	1°
Cortile	75,00 mq	75,00 mq	0,18	13,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**139,33 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**139,33 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	80,00 mq	80,00 mq	0,25	20,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**20,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Superficie convenzionale complessiva:	**20,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,18	133,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**133,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**133,20 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 622, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano T-1-2
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 622, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 805,67 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 627, Zc. U Categoria C6 Cl.4, Cons. 80 Superficie catastale 82 mq Rendita € 256,16 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 627, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 80 Superficie catastale 82 mq Rendita € 256,16 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. U Categoria F1, Cons. 740 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u Categoria F1 Superficie catastale 740 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

								e			
	23	376	622	u	A2	3	6,5	153 mq	805,67 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto sono state rilevate piccolissime difformità planimetriche che potranno essere aggiornate con presentazione di variazione catastale DO.CFA per modifica degli spazi interni e per modifica di toponomastica. Lo scrivente CTU rimane a completa disposizione per la presentazione di dette variazioni catastali su incarico assegnato dal GE.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	627	u	C6	4	80	82 mq	256,16 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto non sono state rilevate difformità planimetriche.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

				Cens.	a		nza	catastal e			
	23	376	615	u	F1			740 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Fondazioni: non ispezionabili, presumibilmente in calcestruzzo armato
Esposizione: Sud - Est
Altezza interna utile: 2.70/2.80ml
Strutture verticali: Telaio in C.A., Muratura in laterizi e/o blocchi squadrati di tufo e cemento
Solai: Laterocemento
Copertura: Doppia falda contrapposta
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: Rifinite con tinteggiatura, necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria visto lo stato di abbandono generale
Pavimentazione interna: Gres formato 30cm x 30cm per il soggiorno e camere, formato 10cm x 10cm per i bagni
Infissi esterni ed interni: Finestre in legno doppio vetro ed oscuranti in alluminio anodizzato
Volte: Non presenti
Scale: In legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono tutti sottotraccia, non è disponibile la dichiarazione di conformità e devono essere oggetto di manutenzione straordinaria, non sono presenti i radiatori e la caldaia pertanto non sono completi
Terreno esclusivo: Il terreno esclusivo è in parte pavimentato ed in parte destinato a verde ma in pessimo stato di conservazione, sono presenti erbe infestanti e rifiuti in genere

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Trattasi di posto auto scoperto

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trattasi di area urbana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'area urbana risulta essere libera alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonata da più di cinque anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presenza consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
Quota: 1/1
Importo: € 2.428.156,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.428.156,32

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Quota: 1/1
Importo: € 2.428.156,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.428.156,32

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.428.156,32

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità interne all'immobile, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica. Gli impianti tecnologici alla data del sopralluogo non sono a norma e dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria in quanto incompleti.
L'Attestato di prestazione energetica non è presente, il sottoscritto si rende pienamente disponibile alla redazione per la futura vendita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

LOTTO 2

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T
- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo.
L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.511, a Est con Sub. 622, a Sud con Area Urbana Sub.615 e ad Ovest con Sub.624 salvo se altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.623, a Est con Sub.615, a Sud con part.372 e ad Ovest con Sub.629 e 624 salvo se altri.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

L'immobile confina a Nord con Particella 378, a Est con Particella 370, a Sud con Particella 372 Ovest con Particella 374 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-A.K.	37,72 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	T
Bagno	5,37 mq	6,12 mq	1	6,12 mq	2,70 m	T
Disimpegno	4,33 mq	5,36 mq	1	6,50 mq	2,70 m	T
Disimpegno	2,98 mq	3,36 mq	1	3,36 mq	2,70 m	1°
Bagno	5,67 mq	6,63 mq	1	6,63 mq	2,70 m	1°
Camera	14,10 mq	15,36 mq	1	15,36 mq	2,70 m	1°
Camera	8,33 mq	9,86 mq	1	9,86 mq	2,70 m	1°
Camera	9,40 mq	10,12 mq	1	10,12 mq	2,70 m	2°
Camera	14,10 mq	15,98 mq	1	15,98 mq	2,70 m	2°
Bagno	5,65 mq	6,87 mq	1	6,87 mq	2,70 m	2°
Balcone	10,50 mq	10,50 mq	0,40	4,20 mq	0,00 m	1°
Balcone	4,08 mq	4,08 mq	0,40	1,63 mq	0,00 m	1°
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**135,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**135,63 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	110,00 mq	110,00 mq	0,25	27,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**27,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Superficie convenzionale complessiva:	**27,50 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,18	133,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**133,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**133,20 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 623, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano T-1-2
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 623, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 805,67 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 628, Zc. U Categoria C6 Cl.4, Cons. 110 Superficie catastale 113 mq Rendita € 352,22 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 628, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 110 Superficie catastale 112 mq Rendita € 352,22 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. U Categoria F1, Cons. 740 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u Categoria F1 Superficie catastale 740 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

								e			
	23	376	623	u	A2	3	6,5	153 mq	805,67 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto sono state rilevate piccolissime difformità planimetriche che potranno essere aggiornate con presentazione di variazione catastale DO.CFA per modifica degli spazi interni e per modifica di toponomastica. Lo scrivente CTU rimane a completa disposizione per la presentazione di dette variazioni catastali su incarico assegnato dal GE.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	628	u	C6	4	110	112 mq	352,22 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto non sono state rilevate difformità planimetriche.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

				Cens.	a		nza	catastal e			
	23	376	615	u	F1			740 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

PATTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Fondazioni: non ispezionabili, presumibilmente in calcestruzzo armato
Esposizione: Sud - Est
Altezza interna utile: 2.70/2.80ml
Strutture verticali: Telaio in C.A., Muratura in laterizi e/o blocchi squadrati di tufo e cemento
Solai: Laterocemento
Copertura: Doppia falda contrapposta
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: Rifinite con tinteggiatura, necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria visto lo stato di abbandono generale
Pavimentazione interna: Gres formato 30cm x 30cm per il soggiorno e camere, formato 10cm x 10cm per i bagni
Infissi esterni ed interni: Finestre in legno doppio vetro ed oscuranti in alluminio anodizzato
Volte: Non presenti
Scale: In legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono tutti sottotraccia, non è disponibile la dichiarazione di conformità e devono essere oggetto di manutenzione straordinaria, non sono presenti i radiatori e la caldaia pertanto non sono completi
Terreno esclusivo: Il terreno esclusivo è in parte pavimentato ed in parte destinato a verde ma in pessimo stato di conservazione, sono presenti erbe infestanti e rifiuti in genere

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Trattasi di posto auto scoperto

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trattasi di area urbana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'area urbana risulta essere libera alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonata da più di cinque anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presenza consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
Quota: 1/1
Importo: € 2.428.156,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.428.156,32

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Quota: 1/1
Importo: € 2.428.156,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.428.156,32

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.428.156,32

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità interne all'immobile, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica. Gli impianti tecnologici alla data del sopralluogo non sono a norma e dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria in quanto incompleti.
L'Attestato di prestazione energetica non è presente, il sottoscritto si rende pienamente disponibile alla redazione per la futura vendita.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica.

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte per un totale di EURO
Inoltre è presente un Super Condominio denominato "_____"le cui quote non sono state regolarmente corrisposte per un totale di EURO

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

LOTTO 3

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T
- **Bene N° 13** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo.
L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.511, a Est con Sub. 623, a Sud con Sub.629 e ad Ovest con Sub.625 salvo se altri.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.511, a Est con Sub. 623, a Sud con Sub.628 e ad Ovest con Sub.630 salvo se altri.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

L'immobile confina a Nord con Particella 378, a Est con Particella 370, a Sud con Particella 372 Ovest con Particella 374 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-A.K.	32,65 mq	34,69 mq	1	34,69 mq	2,70 m	T
Bagno	4,00 mq	5,12 mq	1	5,12 mq	2,70 m	T
Disimpegno	4,58 mq	5,13 mq	1	5,13 mq	2,70 m	T
Disimpegno	1,68 mq	2,12 mq	1	2,12 mq	2,70 m	1°
Bagno	5,04 mq	5,63 mq	1	5,63 mq	2,70 m	1°
Camera	14,62 mq	16,38 mq	1	16,38 mq	2,70 m	1°
Camera	14,62 mq	15,98 mq	1	15,98 mq	2,70 m	2°
Disimpegno	1,68 mq	2,12 mq	1	2,12 mq	2,70 m	2°
Bagno	5,04 mq	5,87 mq	1	5,87 mq	2,70 m	2°
Balcone	18,30 mq	18,30 mq	0,40	7,32 mq	0,00 m	1°
Balcone	8,45 mq	8,45 mq	0,40	3,38 mq	0,00 m	2
Cortile	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**119,04 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**119,04 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	87,00 mq	87,00 mq	0,25	21,75 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**21,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,75 mq**		

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,18	133,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**133,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**133,20 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 624, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano T-1-2
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 624, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 805,67 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 629, Zc. U

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Categoria C6 Cl.4, Cons. 85 Superficie catastale 87 mq Rendita € 272,17 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 629, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 85 Superficie catastale 87 mq Rendita € 272,12 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. U Categoria F1, Cons. 740 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u Categoria F1 Superficie catastale 740 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	624	u	A2	3	6,5	121 mq	805,67 €	T-1-2	

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto sono state rilevate piccolissime difformità planimetriche che potranno essere aggiornate con presentazione di variazione catastale DO.CFA per modifica degli spazi interni e per modifica di toponomastica. Lo scrivente CTU rimane a completa disposizione per la presentazione di dette variazioni catastali su incarico assegnato dal GE.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	629	u	C6	4	85	87 mq	272,12 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto non sono state rilevate difformità planimetriche.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

	23	376	615	u	F1			740 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

PATTI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Fondazioni: non ispezionabili, presumibilmente in calcestruzzo armato
Esposizione: Sud - Est
Altezza interna utile: 2.70/2.80ml
Strutture verticali: Telaio in C.A., Muratura in laterizi e/o blocchi squadrati di tufo e cemento
Solai: Laterocemento
Copertura: Doppia falda contrapposta
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: Rifinite con tinteggiatura, necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria visto lo stato di abbandono generale
Pavimentazione interna: Gres formato 30cm x 30cm per il soggiorno e camere, formato 10cm x 10cm per i bagni
Infissi esterni ed interni: Finestre in legno doppio vetro ed oscuranti in alluminio anodizzato
Volte: Non presenti
Scale: In legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono tutti sottotraccia, non è disponibile la dichiarazione di conformità e devono essere oggetto di manutenzione straordinaria, non sono presenti i radiatori e la caldaia pertanto non sono completi
Terreno esclusivo: Il terreno esclusivo è in parte pavimentato ed in parte destinato a verde ma in pessimo stato di conservazione, sono presenti erbe infestanti e rifiuti in genere

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trattasi di area urbana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'area urbana risulta essere libera alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonata da più di cinque anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presenza consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.428.156,32

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32
- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32
- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità interne all'immobile, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica. Gli impianti tecnologici alla data del sopralluogo non sono a norma e dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria in quanto incompleti.
L'Attestato di prestazione energetica non è presente, il sottoscritto si rende pienamente disponibile alla redazione per la futura vendita.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

LOTTO 4

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T
- **Bene N° 14** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo.
L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.511, a Est con Sub. 624, a Sud con Sub.630 e ad Ovest con Sub.626 salvo se altri.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.625, a Est con Sub. 624, a Sud con Particella 372 e ad Ovest con Sub.625 e 626 salvo se altri.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

L'immobile confina a Nord con Particella 378, a Est con Particella 370, a Sud con Particella 372 Ovest con Particella 374 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-A.K.	18,29 mq	21,32 mq	1	21,32 mq	2,70 m	T
Bagno	3,94 mq	4,69 mq	1	4,69 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,54 mq	4,80 mq	1	4,80 mq	2,70 m	T
Disimpegno	1,41 mq	2,36 mq	1	2,36 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,85 mq	5,36 mq	1	5,36 mq	2,70 m	1°
Camera	13,25 mq	14,75 mq	1	14,75 mq	2,70 m	1°
Camera	14,61 mq	15,97 mq	1	15,97 mq	2,70 m	2°
Bagno	4,85 mq	6,20 mq	1	6,20 mq	2,70 m	2°
Balcone	8,05 mq	8,05 mq	0,40	3,22 mq	0,00 m	1°
Cortile	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**100,27 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**100,27 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	55,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**13,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,18	133,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**133,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**133,20 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 625, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano T-1-2
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 625, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 805,67 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 630, Zc. U Categoria C6 Cl.4, Cons. 50 Superficie catastale 55 mq Rendita € 160,10 Piano T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 630, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 50 Superficie catastale 55 mq Rendita € 160,10 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. U Categoria F1, Cons. 740 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u Categoria F1 Superficie catastale 740 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	625	u	A2	3	6,5	94 mq	805,67 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto sono state rilevate piccolissime difformità planimetriche che potranno essere aggiornate con presentazione di variazione catastale DO.CFA per modifica degli spazi interni e per modifica di toponomastica.
Lo scrivente CTU rimane a completa disposizione per la presentazione di dette variazioni catastali su incarico assegnato dal GE.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	630	u	C6	4	50	55 mq	160,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto non sono state rilevate difformità planimetriche.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	615	u	F1			740 mq		T	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

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

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

PATTI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Fondazioni: non ispezionabili, presumibilmente in calcestruzzo armato
Esposizione: Sud - Est
Altezza interna utile: 2.70/2.80ml
Strutture verticali: Telaio in C.A., Muratura in laterizi e/o blocchi squadrati di tufo e cemento
Solai: Laterocemento
Copertura: Doppia falda contrapposta
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: Rifinite con tinteggiatura, necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria visto lo stato di abbandono generale
Pavimentazione interna: Gres formato 30cm x 30cm per il soggiorno e camere, formato 10cm x 10cm per i bagni
Infissi esterni ed interni: Finestre in legno doppio vetro ed oscuranti in alluminio anodizzato
Volte: Non presenti
Scale: In legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono tutti sottotraccia, non è disponibile la dichiarazione di conformità e devono essere oggetto di manutenzione straordinaria, non sono presenti i radiatori e la caldaia pertanto non sono completi
Terreno esclusivo: Il terreno esclusivo è in parte pavimentato ed in parte destinato a verde ma in pessimo stato di conservazione, sono presenti erbe infestanti e rifiuti in genere

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Trattasi di area urbana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'area urbana risulta essere libera alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonata da più di cinque anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presenza consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32
- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
Quota: 1/1
Importo: € 19.593.856,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32
- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Importo: € 19.593.856,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità interne all'immobile, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica. Gli impianti tecnologici alla data del sopralluogo non sono a norma e dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria in quanto incompleti.
L'Attestato di prestazione energetica non è presente, il sottoscritto si rende pienamente disponibile alla redazione per la futura vendita.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

riferimenti dell'autorizzazione sismica.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

LOTTO 5

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T
- **Bene N° 15** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo.
L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza.
L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/06/2024.

Custode delle chiavi: IVG ROMA S.R.L.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

La documentazione di cui ex articolo 567 risulta completa ed idonea come indicato nella relazione depositata in atti dal Dottor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.511, a Est con Sub. 625, a Sud con Sub.630 e ad Ovest con Sub.631 salvo se altri.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile confina a Nord con altre unita immobiliari Sub.511, a Est con Sub. 626, a Sud con Sub.626 e ad Ovest con Sub.626 salvo se altri.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

L'immobile confina a Nord con Particella 378, a Est con Particella 370, a Sud con Particella 372 Ovest con Particella 374 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-A.K.	29,35 mq	33,69 mq	1	33,69 mq	2,70 m	T
Bagno	3,94 mq	5,13 mq	1	5,13 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,54 mq	4,58 mq	1	4,58 mq	2,70 m	T
Disimpegno	1,41 mq	2,36 mq	1	2,36 mq	2,70 m	1°
Bagno	4,85 mq	5,69 mq	1	5,69 mq	2,70 m	1°
Camera	13,25 mq	14,98 mq	1	14,98 mq	2,70 m	1°
Camera	14,61 mq	16,35 mq	1	16,35 mq	2,70 m	2°
Bagno	4,85 mq	5,87 mq	1	5,87 mq	2,70 m	2°
Balcone	15,45 mq	15,45 mq	0,40	6,18 mq	0,00 m	1°
Balcone	9,75 mq	9,75 mq	0,40	3,90 mq	0,00 m	2
Cortile	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**125,73 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**125,73 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	91,00 mq	91,00 mq	0,25	22,75 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**22,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**22,75 mq**		

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,18	133,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**133,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**133,20 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 626, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 805,67 Piano T-1-2
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 626, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 805,67 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 631, Zc. U Categoria C6 Cl.4, Cons. 90

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Superficie catastale 91 mq Rendita € 288,18 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 631, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 90 Superficie catastale 91 mq Rendita € 288,18 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. U Categoria F1, Cons. 740 Piano T
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u Categoria F1 Superficie catastale 740 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in allegato alla presente consulenza tecnica sono presenti le visure catastali storiche.
I titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali in quanto in catasto la ditta intestataria è la **** Omissis **** con sede in Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	626	u	A2	3	6,5	115 mq	805,67 €	T-1-2	

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto sono state rilevate piccolissime difformità planimetriche che potranno essere aggiornate con presentazione di variazione catastale DO.CFA per modifica degli spazi interni e per modifica di toponomastica.
Lo scrivente CTU rimane a completa disposizione per la presentazione di dette variazioni catastali su incarico assegnato dal GE.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	631	u	C6	4	90	91 mq	288,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sulla base del rilievo effettuato e dal confronto dello stato di fatto degli immobili con le planimetrie depositate in catasto non sono state rilevate difformità planimetriche.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	376	615	u	F1			740 mq		T	

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Gli atti del presente procedimento sono stati verificati ed è stata controllata la completezza ai sensi dell'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

PATTI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Non risultano in essere patti o contratti di locazione, l'immobile si trova in stato di abbandono totale presumibilmente da più di cinque anni.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Non sono presenti parti in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff566d0b1c295a57707bface9c8d

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Per l'immobile oggetto di stima non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Fondazioni: non ispezionabili, presumibilmente in calcestruzzo armato
Esposizione: Sud - Est
Altezza interna utile: 2.70/2.80ml
Strutture verticali: Telaio in C.A., Muratura in laterizi e/o blocchi squadrati di tufo e cemento
Solai: Laterocemento
Copertura: Doppia falda contrapposta
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: Rifinite con tinteggiatura, necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria visto lo stato di abbandono generale
Pavimentazione interna: Gres formato 30cm x 30cm per il soggiorno e camere, formato 10cm x 10cm per i bagni
Infissi esterni ed interni: Finestre in legno doppio vetro ed oscuranti in alluminio anodizzato
Volte: Non presenti
Scale: In legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti sono tutti sottotraccia, non è disponibile la dichiarazione di conformità e devono essere oggetto di manutenzione straordinaria, non sono presenti i radiatori e la caldaia pertanto non sono completi
Terreno esclusivo: Il terreno esclusivo è in parte pavimentato ed in parte destinato a verde ma in pessimo stato di conservazione, sono presenti erbe infestanti e rifiuti in genere

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Trattasi di area urbana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonato da più di cinque anni e non è mai stato utilizzato.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'area urbana risulta essere libera alla data dei sopralluoghi effettuati, si presume che sia abbandonata da più di cinque anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presenza consulenza tecnica come allegato.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/02/2009** al **30/11/2017**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MANDATO RAFFAELLA	25/02/2009	35311	11476
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	24/03/2009	17380	9085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2017** al **17/12/2024**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO SCATTONE MARIO	01/12/2017	58363	20531
		Trascrizione			

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	12/12/2017	58231	40127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita di provenienza a firma del Notaio **** Omissis **** redatto in data 01.12.2017, Repertorio 58363 e Raccolta 20531 viene inserito nella presente consulenza tecnica come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1
  Importo: € 19.593.856,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32
- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
Quota: 1/1
Importo: € 19.593.856,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 19/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 02/08/2011
  Reg. gen. 43113 - Reg. part. 8497
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.000.000,00
  Rogante: NOTAIO MANDATO RAFFAELLA
  Data: 28/07/2011
  N° repertorio: 38810
  N° raccolta: 13677
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Iscritto a Roma 2 il 06/04/2023
  Reg. gen. 20026 - Reg. part. 2689
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.428.156,32
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 2.428.156,32
- **Ipoteca con.amministrativa** derivante da Ruolo avviso di accertamento
  Iscritto a Roma 2 il 06/12/2023
  Reg. gen. 67156 - Reg. part. 10004
  Quota: 1/1

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Importo: € 19.593.856,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini
3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I .
ARTICOLO 25 NTA
Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura.
In tale zona sono consentite:
a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori
a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.):
b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;
c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli
effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle
seguenti categorie:
l) Bovini -equini
2) suini

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

3) polli ed animali da pelliccia
4) ovini
5) eventuali altre specie di animali.
Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione
di auto e relativi depositi.
Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura
e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque
direttamente connessa allo sfruttamento in loco di
risorse del sottosuolo.
Gli indici che si applicano in questa zona sono:
1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura
di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo
pari a 30.000 mq.
Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare
una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00
con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco
minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00.
2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
-distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi.
3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq.
Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.
Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale
deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata
agli scopi previsti con atto d'obbligo.
Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione
di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti,
elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione
di impianti di depurazione e incenerimento dei
rifiuti liquidi e solidi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità interne all'immobile, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i riferimenti dell'autorizzazione sismica. Gli impianti tecnologici alla data del sopralluogo non sono a norma e dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria in quanto incompleti.
L'Attestato di prestazione energetica non è presente, il sottoscritto si rende pienamente disponibile alla redazione per la futura vendita.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato ed a un attento esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli edilizi sono state rilevate piccole difformità, sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001. All'interno della pratica edilizia D.I.A. piano Casa non sono stati rinvenuti i

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

riferimenti dell'autorizzazione sismica.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta essere stato edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.224/72 rinnovata in data 12.06.1985 e successive varianti del 27.06.1987 protocollo 3346, del 04.08.1989 protocollo 4228, del 23.12.1990 protocollo 2384, del 10.04.1990 protocollo 532 e del 28.09.1991 protocollo 1072, successivamente è stata presentata D.I.A.55/2011 in data 17.02.2011 protocollo 8039 per manutenzione straordinaria, infine l'ultimo titolo edilizio è la D.I.A.296-2012 presentata ai sensi della L.R.21/2009 e s.m.i. L.R. 10./2011-PIANO CASA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con comunicazione di fine lavori del 21.02.2013 protocollo 8789.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

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

E'stata rilevata la presenza del Condominio denominato "La Torre" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte,
inoltre è presente un Super Condominio denominato "I Rustici" le cui quote non sono state regolarmente corrisposte. Allego estratto delle quote insolute.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Lo scrivente CTU ha predisposto n.5 Lotti in totale, ognuno costituito da un immobile ad uso residenziale, un posto auto coperto ed una quota parte pari al 20% di proprietà indivisa dell'area urbana censita catastalmente al foglio 23 particella 376 subalterno 615 del Comune di Ardea.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 622, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 153.263,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
  e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 627, Zc. u, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 22.000,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
  e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.664,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2	139,33 mq	1.100,00 €/mq	€ 153.263,00	100,00%	€ 153.263,00
Bene N° 2 - Posto auto Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T	20,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Bene N° 11 - Area urbana Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T	133,20 mq	100,00 €/mq	€ 13.320,00	20,00%	€ 2.664,00
				Valore di stima:	€ 177.927,00

Valore di stima: € 177.927,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: **€ 160.427,00**

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 623, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 149.193,00

  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
  e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 628, Zc. u, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.250,00
Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.664,00

  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2	135,63 mq	1.100,00 €/mq	€ 149.193,00	100,00%	€ 149.193,00
Bene N° 4 - Posto auto Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T	27,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 30.250,00	100,00%	€ 30.250,00
Bene N° 12 - Area urbana Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T	133,20 mq	100,00 €/mq	€ 13.320,00	20,00%	€ 2.664,00
				Valore di stima:	€ 182.107,00

Valore di stima: € 182.107,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: **€ 164.607,00**

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 624, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 130.944,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
  e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 629, Zc. u, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.925,00

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 13** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.664,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2	119,04 mq	1.100,00 €/mq	€ 130.944,00	100,00%	€ 130.944,00
Bene N° 6 - Posto auto Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T	21,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 23.925,00	100,00%	€ 23.925,00
Bene N° 13 - Area urbana Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T	133,20 mq	100,00 €/mq	€ 13.320,00	20,00%	€ 2.664,00
				Valore di stima:	€ 157.533,00

Valore di stima: € 157.533,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: **€ 140.033,00**

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficenti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto che per la zona OMI - R1 - Via di Torre Bruna, Montagnano non sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1200.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 625, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 110.297,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
  e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 630, Zc. u, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 15.125,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 14** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.664,00
  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficenti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto che per la zona OMI - R1 - Via di Torre Bruna, Montagnano non sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
  e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2	100,27 mq	1.100,00 €/mq	€ 110.297,00	100,00%	€ 110.297,00
Bene N° 8 - Posto auto Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T	13,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 15.125,00	100,00%	€ 15.125,00
Bene N° 14 - Area urbana Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T	133,20 mq	100,00 €/mq	€ 13.320,00	20,00%	€ 2.664,00
				Valore di stima:	€ 128.086,00

Valore di stima: € 128.086,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: **€ 110.586,00**

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 626, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 138.303,00

  Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
  Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
  La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
  In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
  e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 631, Zc. u, Categoria C6

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.025,00
Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

- **Bene N° 15** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.664,00
Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Villetta Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2	125,73 mq	1.100,00 €/mq	€ 138.303,00	100,00%	€ 138.303,00
Bene N° 10 - Posto auto Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T	22,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 25.025,00	100,00%	€ 25.025,00
Bene N° 15 - Area urbana Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T	133,20 mq	100,00 €/mq	€ 13.320,00	20,00%	€ 2.664,00
				Valore di stima:	€ 165.992,00

Valore di stima: € 165.992,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: **€ 148.492,00**

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.
Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto anche che per la zona OMI - Codice di Zona E8 - Montagnano sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate secondo semestre 2024. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1100.00Euro per metro quadro.
In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato. Come già indicato sono presenti piccole variazioni interne
e dovranno essere completati gli impianti tecnologici, detti interventi potranno essere realizzati presentando una pratica edilizia SCIA ai sensi del dell'articolo 22 del D.P.R. 380-2001 per un costo pari ad 2500.00Euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In riferimento all'unità immobiliare censita catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 23, particella 376, Subalterno 511 (allego VCS) occorre precisare che nel pignoramento immobiliare notificato il 19.03.2024 l'unità immobiliare sopra descritta risulta essere indicata erroneamente come Box Auto di 90.00mq - Categoria C-6, dopo avere effettuato le opportune verifiche e le visure storiche lo scrivente ha accertato che detta unità in realtà è un Bene Comune Non Censibile alle unità immobiliari censite catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 376, Subalterni 7 e 13 (rispettivamente Locale Deposito e Abitazione allego VCS e Atto di Proprietà) di Proprietà dei Signori **** Omissis **** totalmente estranei alla presente procedura di Esecuzione Immobiliare EI 147/2024. Nello stato dei luoghi attuale tale area si configura come una corte esclusiva a servizio degli immobili dei signori **** Omissis ****.
Il subalterno 511, Bene Comune Non Censibile deriva dalla soppressione delle unità immobiliari censite al Foglio 23, Particella 376, Subalterni 508 e 509 effettuata in data 30.05.2011 protocollo RM0663606 in atti dal 30.05.2011.

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

Albano Laziale, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viburno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DIA (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso congiunto (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto debito insoluti verso Condomino (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco sintetico (Aggiornamento al 30/12/2024)

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- ✓ N° 10 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 30/12/2024)

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 622, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 627, Zc. u, Categoria C6

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Prezzo base d'asta: **€ 160.427,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 623, Zc. u, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 628, Zc. u, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 12** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Prezzo base d'asta: **€ 164.607,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 624, Zc. u, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff566d0b1c295a57707bface9c8d

agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 629, Zc. u, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 13** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Prezzo base d'asta: **€ 140.033,00**

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 625, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 630, Zc. u, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 14** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Prezzo base d'asta: **€ 110.586,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2
  Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 626, Zc. u, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T
  Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 631, Zc. u, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

- **Bene N° 15** - Area urbana ubicata a Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T
  Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona dove è stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel vigente Piano

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Regolatore Generale approvato con Delibera di Regione Lazio del 01.08.1984 n.5192 in ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA, normata dall'articolo n.25 del Capo I . ARTICOLO 25 NTA Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse all'agricoltura. In tale zona sono consentite: a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.): b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole; c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie: l) Bovini -equini 2) suini 3) polli ed animali da pelliccia 4) ovini 5) eventuali altre specie di animali. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connessa allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo. Gli indici che si applicano in questa zona sono: 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a): If = indice di fabbricabilità fondiario = ,0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali. Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq. Per la cubatura residenziale non è possibile accorpare una superficie superiore a 3 Ha. H max = ml7,00 con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml, 20,00. 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b): Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf). Sm = area minima di intervento = 30.000 mq. -distacco minimo dai confini = 20Ml, -distacco minimo tra gli edifici = IO mi. 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla Allevamenti di bovini, equini, ovini: Sc = 10% di Si. Sm = 30.000 mq. tacco minimo dai confini = 15 ml, Allevamenti cii suini e polli: Sc = 0,05% di Si. Sm = 30.000 mq. Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml. Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo. Nella zona agricola è consentita, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, nonchè la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Prezzo base d'asta: **€ 148.492,00**

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.427,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 622, Zc. u, Categoria A2	**Superficie**	139,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 627, Zc. u, Categoria C6	**Superficie**	20,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 11 - Area urbana			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/5
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1	**Superficie**	133,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.		
Descrizione:	Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.607,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 623, Zc. u, Categoria A2	**Superficie**	135,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 628, Zc. u, Categoria C6	**Superficie**	27,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Area urbana			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/5
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1	**Superficie**	133,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.		
Descrizione:	Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.033,00

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Bene N° 5 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 624, Zc. u, Categoria A2	**Superficie**	119,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 629, Zc. u, Categoria C6	**Superficie**	21,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Area urbana			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/5

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1	**Superficie**	133,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.		
Descrizione:	Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.586,00

Bene N° 7 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 625, Zc. u, Categoria A2	**Superficie**	100,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 630, Zc. u, Categoria C6	**Superficie**	13,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 14 - Area urbana			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/5
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1	**Superficie**	133,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una pulizia generale.		
Descrizione:	Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.492,00

Bene N° 9 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 626, Zc. u,	**Superficie**	125,73 mq

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

	Categoria A2		
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, internamente è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Villino facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, con annessa corte esclusiva ed accesso carrabile e pedonale esclusivo. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 631, Zc. u, Categoria C6	**Superficie**	22,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stata effettuata una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato mediocre, necessita di una sanificazione e derattizzazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto sul piano terra e con accesso carrabile esclusivo. L'immobile sito trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 15 - Area urbana			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Montagnano n.54, edificio 18, interno --, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/5
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 376, Sub. 615, Zc. u, Categoria F1	**Superficie**	133,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere in uno stato di abbandono totale, è stato necessario effettuare una pulizia straordinaria dell'esterno in quanto non era accessibile, è stata riscontrata la presenza di colonie di roditori, pertanto lo stato di manutenzione può essere considerato		

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

	mediocre, necessita di una pulizia generale.
Descrizione:	Quota pro indivisa pari ad 1/5 di Area Urbana disposta sita nelle immediate vicinanze del fabbricato di maggior consistenza. L'immobile si trova in zona molto lontana dal centro urbano del Comune di Ardea e precisamente in Località "Tor Bruno" zona prettamente agricola, il centro urbano più vicino è quello di Cecchina frazione di Albano Laziale dove sono presenti tutti i servizi primari.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 1, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 2, PIANO T

Trascrizioni

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff556d0b1c295a57707bface9c8d

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 3, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 4, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO 5, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA MONTAGNANO N.54, EDIFICIO 18, INTERNO --, PIANO T

Trascrizioni

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d

- **Verbale di di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 24/04/2024
  Reg. gen. 22399 - Reg. part. 16609
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: VIBURNO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71f67ff56d0b1c295a57707bface9c8d