
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Marzi Fernando, nell'Esecuzione Immobiliare 380/2012 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	4
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	9
Condizioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	10



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A.....	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 380/2012 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 291.081,60	19



INCARICO

Con udienza del 26/11/2012, il sottoscritto Geom. De Marzi Fernando, con studio in Via Nettunense, 245/A - 00041 - Albano Laziale (RM), email geom.demarzi@gmail.com;f.demarzi@alice.it, PEC fernando.de.marzi@geopec.it, Tel. 06 93 543 174, Fax 06 93 51 941, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

ABITAZIONE AUTONOMA, COMPOSTA DA QUATTRO CAMERE, CUCINA, BAGNO, INGRESSO, BALCONE E TERRAZZO, CON CORTE COMUNE ANNESSA DI MQ. 490 CIRCA, L'IMMOBILE RISULTA UBICATO LONTANO DAL CENTRO DEL PAESE IN AREA PERIFERICA A VOCAZIONE AGRICOLA PARZIALMENTE URBANIZZATA NEI PRESSI DEL CONFINE TERRITORIALE CON IL COMUNE DI APRILIA, IN PROSSIMITA' DELLA S.P. 207 NETTUNENSE. NEI PRESSI NON CI SONO SERVIZI MA ESISTONO SOLO PICCOLI ESERCIZI COMMERCIALI DI QUARTIERE.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

CANTINA SEMINTERRATA CON ACCESSO AUTONOMO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

GARAGE AUTO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

TERRENO DI NATURA AGRICOLA COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CENSITO IN CATASTO COME AREA URBANA

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

SI FA PIENO RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE DELL'AVV.CAROLINA MAMMUCARI AGLI ATTI DEL FASCICOLO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

SI FA PIENO RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE DELL'AVV.CAROLINA MAMMUCARI AGLI ATTI DEL FASCICOLO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

SI FA PIENO RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE DELL'AVV.CAROLINA MAMMUCARI AGLI ATTI DEL FASCICOLO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

SI FA PIENO RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE DELL'AVV.CAROLINA MAMMUCARI AGLI ATTI DEL FASCICOLO

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:



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

- Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

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

- Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

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

- Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE CONFINANO NEL LORO COMPLESSO CON LA STRADA VIA PASCOLARE BASSO, LA PART.310 E LA PART.165

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE CONFINANO NEL LORO COMPLESSO CON LA STRADA VIA PASCOLARE BASSO, LA PART.310 E LA PART.165

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE CONFINANO NEL LORO COMPLESSO CON LA STRADA VIA PASCOLARE BASSO, LA PART.310 E LA PART.165



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE CONFINA CON LA PART.361, LA PART.486 E LA PART.165

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	2,90 m	
Giardino	490,00 mq	490,00 mq	0,10	49,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				192,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'AREA A GIARDINO COMUNE E' STATA INSERITA IN CONSISTENZA PERCHE' DI FATTO UTILIZZATA DALL'ABITAZIONE QUALE PERTINENZA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	87,00 mq	103,00 mq	0,40	41,20 mq	2,35 m	
Totale superficie convenzionale:				41,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE PER LA SUA UBICAZIONE POTREBBE ESSERE UTILIZZATO SEPARATAMENTE IN QUANTO AVENTE ACCESSO AUTONOMO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Box	40,00 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,35 m	
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE PER LA SUA UBICAZIONE POTREBBE ESSERE UTILIZZATO SEPARATAMENTE IN QUANTO AVENTE ACCESSO AUTONOMO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1232,00 mq	1232,00 mq	1,00	1232,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1232,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1232,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE PER LA SUA UBICAZIONE POTREBBE ANCHE ESSERE UTILIZZATO SEPARATAMENTE DAGLI ACCESSORI PREVIA COSTITUZIONE DI SERVITU'

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	362	501		A3	2	6		449,32	1	

Corrispondenza catastale

ABITAZIONE PIANO PRIMO(TERRA RIALZATO)CON DIRITTO ALLA CORTE COMUNE DI MQ. 490.

SI E' RESA NECESSARIA VARIAZIONE CATASTALE PER L'AVVENUTO AMPLIAMENTO OGGETTO DI CONDONO



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	362	2		C2	5	87		328	T	

Corrispondenza catastale

CANTINA POSTA AL PIANO TERRA (SEMINTERRATO)

SI E' RESA NECESSARIA VARIAZIONE CATASTALE PER SCORPORO BENE COMUNE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	362	3		C6	3	40		177,66	T	

Corrispondenza catastale

GARAGE AUTO AL PIANO TERRA (SEMINTERRATO)

SI E' RESA NECESSARIA VARIAZIONE CATASTALE PER ESATTA INDICAZIONE ALTEZZA E TOPONOMASTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	363			F1			1232			

Corrispondenza catastale



TERRENO DENUNCIATO IN CATASTO COME AREA URBANA A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE DI COSTITUZIONE RESASI NECESSARIA AL FINE DI RENDERE POSSIBILE IL TRASFERIMENTO IN QUANTO LO STESSO ANTERIORMENTE ERA RIPORTATO SOLO AL CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO, NON TRASCRIVIBILE PER MANCANZA DI INTESTAZIONE

CONDIZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

LO STATO DI MANUTEZIONE GENERALE RISULTA SCADENTE SONO PRESENTI EVIDENTI TRACCE DI MUFFE DA CONDENZA SU GRAN PARTE DELLE PARETI DEGLI AMBIENTI, LA STANZA POSTA SUL LATO NORD OGGETTO DI AMPLIAMENTO, DI CUI ALL'ISTANZA DI CONDONO IN CORSO DI DEFINIZIONE, RISULTA ATTUALMENTE ALLO STATO GREZZO PRIVA DI PAVIMENTI INTONACI RIVESTIMENTI INFISSI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

LO STATO DI MANUTEZIONE GENERALE RISULTA SCADENTE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

LO STATO DI MANUTEZIONE GENERALE RISULTA SCADENTE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

TRATTASI DI AREA INCOLTA CON LA PRESENZA DI ALCUNI ALBERI DA FRUTTO ED ULIVI, CON SOVRASTANTE PICCOLO MANUFATTO DA DEMOLIRE IN QUANTO NON LEGITTIMATO

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

AREA PERTINENZIALE DI CORTE AD USO GIARDINO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 490 CIRCA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

AREA PERTINENZIALE DI CORTE AD USO GIARDINO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 490 CIRCA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

AREA PERTINENZIALE DI CORTE AD USO GIARDINO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 490 CIRCA

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

SI DA ATTO CHE SULL'INTERA PROPRIETA' GRAVAVA DIRITTO ENFITEUTICO A FAVORE DEL COMUNE DI LANUVIO, CHE RISULTA ESSERE STATO AFFRANCATO ANTERIORMENTE ALL'ACQUISTO DA PARTE DELL'ESECUTATA _____ CON DETERMINA DI AFFRANCAZIONE N. 43 DEL 27/12/2001 N.R.G. 1095 (VEDI ALLEGATO)COME GIA' INDICATO NELLA RELAZIONE DELL'AVVOCATO MAMMUCARI



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

SI DA ATTO CHE SULL'INTERA PROPRIETA' GRAVAVA DIRITTO ENFITEUTICO A FAVORE DEL COMUNE DI LANUVIO, CHE RISULTA ESSERE STATO AFFRANCATO ANTERIORMENTE ALL'ACQUISTO DA PARTE DELL'ESECUTATA CON DETERMINA DI AFFRANCAZIONE N. 43 DEL 27/12/2001 N.R.G. 1095 (VEDI ALLEGATO)COME GIA' INDICATO NELLA RELAZIONE DELL'AVVOCATO MAMMUCARI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

TRATTASI DI UNA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA A BLOCCHETTI DI TUFO MISTA C.A. CON SOLAI LATERO CEMENTIZI CON TRAVETTI E PIGNATTE GETTATI IN OPERA,COPERTURA A TERRAZZO, LA STRUTTURA SI SVILUPPA SU DUE PIANI DI CUI UNO PARZIALMENTE INTERRATO, EDIFICATA IN ADERENZA AD ALTRO FABBRICATO.LE RIFINITURE ESTERNE SONO DEL TIPO AD INTONACO PARZIALMENTE GREZZO SUL LATO NORD, INFISSI IN ALLUMINIO ANODIZZATO E AVVOLGIBILI IN PLASTICA,RINGHIERE IN METTALLO AI BALCONI. PAVIMENTI IN MONOCOTTURA, MARMO NELL'INGRESSO RIVESTIMENTI IN CERAMICHE NEL BAGNO E CUCINA. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A GAS CON BOMBOLONE POSTO NEL GIARDINO, TERMOSIFONI IN ALLUMINIO, IMPIANTO ELETTRICO A NORMA, IMPIANTI SANITARI MEDIA QUALITA'.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

TRATTASI DI UNA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA A BLOCCHETTI DI TUFO MISTA C.A. CON SOLAI LATERO CEMENTIZI CON TRAVETTI E PIGNATTE GETTATI IN OPERA,COPERTURA A TERRAZZO, LA STRUTTURA SI SVILUPPA SU DUE PIANI DI CUI UNO PARZIALMENTE INTERRATO, EDIFICATA IN ADERENZA AD ALTRO FABBRICATO.LE RIFINITURE ESTERNE SONO DEL TIPO AD INTONACO PARZIALMENTE GREZZO SUL LATO NORD, INFISSI IN ALLUMINIO ANODIZZATO, PAVIMENTI IN MONOCOTTURA, RIVESTIMENTI IN CERAMICHE NEL BAGNO .

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

TRATTASI DI UNA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA A BLOCCHETTI DI TUFO MISTA C.A. CON SOLAI LATERO CEMENTIZI CON TRAVETTI E PIGNATTE GETTATI IN OPERA,COPERTURA A TERRAZZO, LA STRUTTURA SI SVILUPPA SU DUE PIANI DI CUI UNO PARZIALMENTE INTERRATO, EDIFICATA IN ADERENZA AD ALTRO FABBRICATO.LE RIFINITURE ESTERNE SONO DEL TIPO AD INTONACO PARZIALMENTE GREZZO SUL LATO NORD, INFISSI IN ALLUMINIO ANODIZZATO, PAVIMENTI IN MONOCOTTURA SERRANDA METALLICA .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DALL'ESECUTATA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DALL'ESECUTATA



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DALL'ESECUTATA.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DALL'ESECUTATA

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

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

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA PROT. 5370 - PRATICA 180/71 DEL 18/10/1971 E PER SUCCESSIVE DIFFORMITA' RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA AL COMUNE DI LANUVIO ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 PROT. 860 DEL 22/01/1986 DEFINITA CON RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 375 DEL 18/06/2001. PER ULTIMO PER ULTERIORI ABUSI COMMESSI RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 326/2003 CON N. 477 DEL 10/12/2004 PROT. 27326. SI SEGNALE INOLTRE DAGLI ATTI DEL COMUNE DI LANUVIO CHE DETTA DOMANDA DI CONDONO RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA DAL TECNICO REDATTORE PER ERRORE AL COMUNE DI APRILIA, CON SUCCESSIVA RICHIESTA DI RITIRO E DEPOSITO CORRETTO AL COMUNE DI LANUVIO.



DETTA ISTANZA DI CONDONO RISULTA ANCORA IN CORSO DI DEFINIZIONE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE E PER LA STESSA RISULTA ESSERE STATA INVIATA LETTERA PER LA DEFINIZIONE CON RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE E PRODUZIONE BOLLETTINI DI PAGAMENTO RATE SUCCESSIVE, CHE AL MOMENTO NON RISULTANO ESSERE ANCORA PERVENUTE ALL'UFFICIO.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA PROT. 5370 - PRATICA 180/71 DEL 18/10/1971 E PER SUCCESSIVE DIFFORMITA' RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA AL COMUNE DI LANUVIO ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 PROT. 860 DEL 22/01/1986 DEFINITA CON RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 375 DEL 18/06/2001. PER ULTIMO PER ULTERIORI ABUSI COMMESSI RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 326/2003 CON N. 477 DEL 10/12/2004 PROT. 27326. SI SEGNALE INOLTRE DAGLI ATTI DEL COMUNE DI LANUVIO CHE DETTA DOMANDA DI CONDONO RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA DAL TECNICO REDATTORE PER ERRORE AL COMUNE DI APRILIA, CON SUCCESSIVA RICHIESTA DI RITIRO E DEPOSITO CORRETTO AL COMUNE DI LANUVIO.

DETTA ISTANZA DI CONDONO RISULTA ANCORA IN CORSO DI DEFINIZIONE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE E PER LA STESSA RISULTA ESSERE STATA INVIATA LETTERA PER LA DEFINIZIONE CON RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE E PRODUZIONE BOLLETTINI DI PAGAMENTO RATE SUCCESSIVE, CHE AL MOMENTO NON RISULTANO ESSERE ANCORA PERVENUTE ALL'UFFICIO.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN FORZA DELLA LICENZA EDILIZIA PROT. 5370 - PRATICA 180/71 DEL 18/10/1971 E PER SUCCESSIVE DIFFORMITA' RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA AL COMUNE DI LANUVIO ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 PROT. 860 DEL 22/01/1986 DEFINITA CON RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 375 DEL 18/06/2001. PER ULTIMO PER ULTERIORI ABUSI COMMESSI RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 326/2003 CON N. 477 DEL 10/12/2004 PROT. 27326. SI SEGNALE INOLTRE DAGLI ATTI DEL COMUNE DI LANUVIO CHE DETTA DOMANDA DI CONDONO RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA DAL TECNICO REDATTORE PER ERRORE AL COMUNE DI APRILIA, CON SUCCESSIVA RICHIESTA DI RITIRO E DEPOSITO CORRETTO AL COMUNE DI LANUVIO.

DETTA ISTANZA DI CONDONO RISULTA ANCORA IN CORSO DI DEFINIZIONE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE E PER LA STESSA RISULTA ESSERE STATA INVIATA LETTERA PER LA DEFINIZIONE CON RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE E PRODUZIONE BOLLETTINI DI PAGAMENTO RATE SUCCESSIVE, CHE AL MOMENTO NON RISULTANO ESSERE ANCORA PERVENUTE ALL'UFFICIO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



SI E' RITENUTO DI FORMARE UN UNICO LOTTO DI VENDITA IN QUANTO L'ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA, LA CANTINA ED IL GARAGE COSTITUISCONO UNA DISTINTA ED AUTONOMA PORZIONE IMMOBILIARE VENDIBILE AUTONOMAMENTE, ALTRESI' IL TERRENO NONOSTANTE SIA CENSITO AUTONOMAMENTE COME AREA URBANA, NON PUO' ESSERE UTILIZZATO AUTONOMAMENTE.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
ABITAZIONE AUTONOMA, COMPOSTA DA QUATTRO CAMERE, CUCINA, BAGNO, INGRESSO, BALCONE E TERRAZZO, CON CORTE COMUNE ANNESSA DI MQ. 490 CIRCA, L'IMMOBILE RISULTA UBICATO LONTANO DAL CENTRO DEL PAESE IN AREA PERIFERICA A VOCAZIONE AGRICOLA PARZIALMENTE URBANIZZATA NEI PRESSI DEL CONFINE TERRITORIALE CON IL COMUNE DI APRILIA, IN PROSSIMITA' DELLA S.P. 207 NETTUNENSE. NEI PRESSI NON CI SONO SERVIZI MA ESISTONO SOLO PICCOLI ESERCIZI COMMERCIALI DI QUARTIERE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 501, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 230.400,00
STIMA EFFETTUATA CON RICERCA DIRETTA PRESSO SITI SPECIALIZZATI DEL SETTORE IMMOBILIARE(CASA.IT. IMMOBILIARE.IT, GO HOME.IT) QUOTAZIONI OMI E LISTINO BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. CONSIDERATA LA FORBICE DI VALORI PER LA TIPOLOGIA IMMOBILIARE OSCILLANTE TRA €. 900,00/MQ E €. 1.600/MQ. SI E' REPUTATO DI APPLICARE UNA TARIFFA PARI AD €. 1200,00/MQ ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
CANTINA SEMINTERRATA CON ACCESSO AUTONOMO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.440,00
STIMA EFFETTUATA CON RICERCA DIRETTA PRESSO SITI SPECIALIZZATI DEL SETTORE IMMOBILIARE(CASA.IT. IMMOBILIARE.IT, GO HOME.IT) QUOTAZIONI OMI E LISTINO BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. CONSIDERATA LA FORBICE DI VALORI PER LA TIPOLOGIA IMMOBILIARE OSCILLANTE TRA €. 900,00/MQ E €. 1.600/MQ. SI E' REPUTATO DI APPLICARE UNA TARIFFA PARI AD €. 1200,00/MQ ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
GARAGE AUTO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.800,00
STIMA EFFETTUATA CON RICERCA DIRETTA PRESSO SITI SPECIALIZZATI DEL SETTORE IMMOBILIARE(CASA.IT. IMMOBILIARE.IT, GO HOME.IT) QUOTAZIONI OMI E LISTINO BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. CONSIDERATA LA FORBICE DI VALORI PER LA TIPOLOGIA IMMOBILIARE OSCILLANTE TRA €. 900,00/MQ E €. 1.600/MQ. SI E' REPUTATO DI APPLICARE UNA TARIFFA PARI AD €. 1200,00/MQ ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE SCADENTE
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
TERRENO DI NATURA AGRICOLA COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
CENSITO IN CATASTO COME AREA URBANA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 363, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 14.784,00
 STIMA EFFETTUATA CON RICERCA DIRETTA PRESSO SITI SPECIALIZZATI DEL SETTORE IMMOBILIARE(CASA.IT. IMMOBILIARE.IT, GO HOME.IT) QUOTAZIONI OMI E LISTINO BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. CONSIDERATA LA FORBICE DI VALORI ACCERTATA PER I IMMOBILI SIMILI VARIABILE TRA €. 10,00/MQ E €.20,00/MQ

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	192,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 230.400,00	100,00	€ 230.400,00
Bene N° 2 - Cantina Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	41,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 49.440,00	100,00	€ 49.440,00
Bene N° 3 - Garage Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	24,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00	€ 28.800,00
Bene N° 4 - Terreno Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A	1232,00 mq	12,00 €/mq	€ 14.784,00	100,00	€ 14.784,00
Totale lotto:					€ 323.424,00

Valore di stima: € 323.424,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 291.081,60

SI E' RITENUTO DI APPLICARE UN'ULTERIORE RIDUZIONE PARI ALL'10% IN RELAZIONE ALLE SPESE DA SOSTENERE PER LA DEFINIZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO, PER QUELLE INERENTI L'ULTIMAZIONE DELLA PORZIONE ALLO STATO GREZZO, ED INOLTRE PER GLI ONERI RELATIVI ALLA DEMOLIZIONE DEI PICCOLI MANUFATTI PRESENTI SUL TERRENO ADIACENTE

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

Albano Laziale, li 10/11/2015



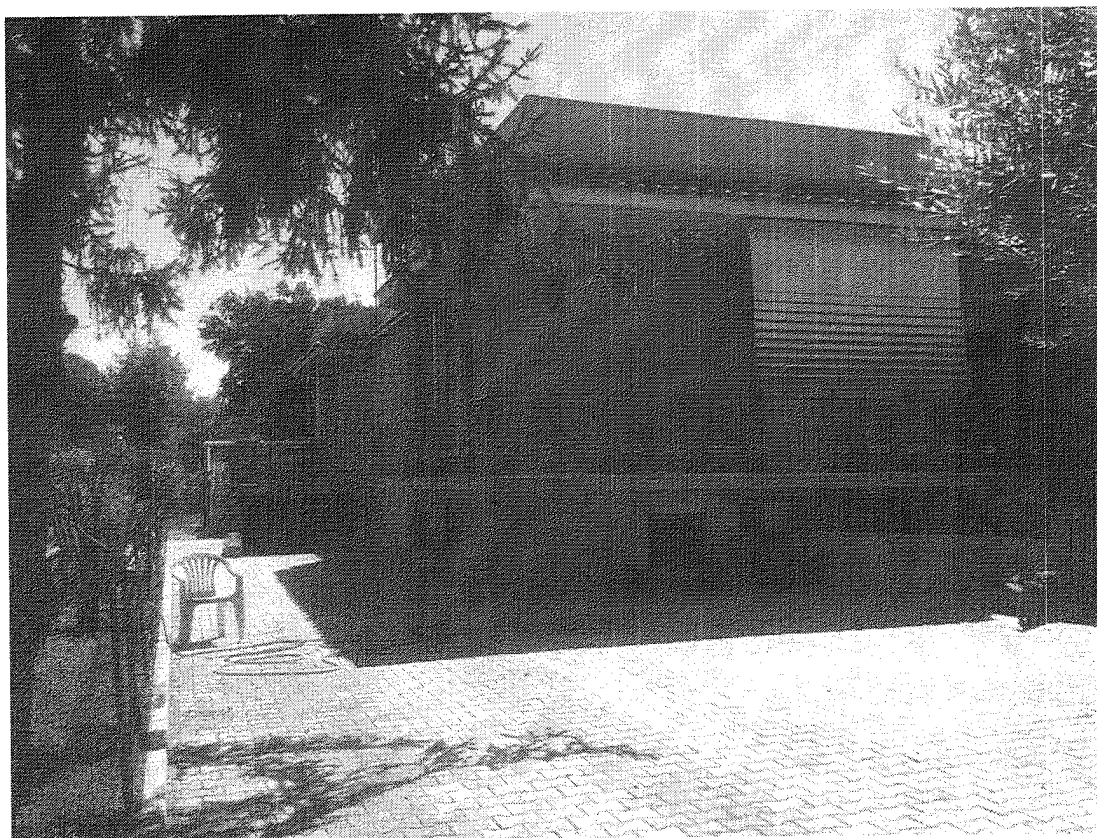
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Marzi Fernando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Aggiornata
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Variazioni Docfa e Planimetria
- ✓ N° 5 Vecchi Accatastamenti
- ✓ N° 6 Istanza di Condono
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Affrancazione Livello
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 10 Ortofoto
- ✓ N° 11 Listino Borsa Immobiliare
- ✓ N° 12 Tabella OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
ABITAZIONE AUTONOMA, COMPOSTA DA QUATTRO CAMERE, CUCINA, BAGNO, INGRESSO, BALCONE E TERRAZZO, CON CORTE COMUNE ANNESSA DI MQ. 490 CIRCA, L'IMMOBILE RISULTA UBICATO LONTANO DAL CENTRO DEL PAESE IN AREA PERIFERICA A VOCAZIONE AGRICOLA PARZIALMENTE URBANIZZATA NEI PRESSI DEL CONFINE TERRITORIALE CON IL COMUNE DI APRILIA, IN PROSSIMITA' DELLA S.P. 207 NETTUNENSE. NEI PRESSI NON CI SONO SERVIZI MA ESISTONO SOLO PICCOLI ESERCIZI COMMERCIALI DI QUARTIERE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
CANTINA SEMINTERRATA CON ACCESSO AUTONOMO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO



- Bene N° 3** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
 GARAGE AUTO
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO
 RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA
 AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 ALLEGATO
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A
 TERRENO DI NATURA AGRICOLA COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 CENSITO IN CATASTO COME AREA URBANA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 363, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: I TERRENI SU CUI INSISTE IN PARTE ANCHE IL FABBRICATO
 RICADONO ATTUALMENTE NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LANUVIO IN ZONA
 AGRICOLA SOTTOZONA E2 COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 ALLEGATO

Prezzo base d'asta: € 291.081,60

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 380/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.081,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	192,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	LO STATO DI MANUTEZIONE GENERALE RISULTA SCADENTE SONO PRESENTI EVIDENTI TRACCE DI MUFFE DA CONDENZA SU GRAN PARTE DELLE PARETI DEGLI AMBIENTI, LA STANZA POSTA SUL LATO NORD OGGETTO DI AMPLIAMENTO, DI CUI ALL'ISTANZA DI CONDONO IN CORSO DI DEFINIZIONE, RISULTA ATTUALMENTE ALLO STATO GREZZO PRIVA DI PAVIMENTI INTONACI RIVESTIMENTI INFISSI		
Descrizione:	ABITAZIONE AUTONOMA, COMPOSTA DA QUATTRO CAMERE, CUCINA, BAGNO, INGRESSO, BALCONE E TERRAZZO, CON CORTE COMUNE ANNESSA DI MQ. 490 CIRCA, L'IMMOBILE RISULTA UBICATO LONTANO DAL CENTRO DEL PAESE IN AREA PERIFERICA A VOCAZIONE AGRICOLA PARZIALMENTE URBANIZZATA NEI PRESSI DEL CONFINE TERRITORIALE CON IL COMUNE DI APRILIA, IN PROSSIMITÀ DELLA S.P. 207 NETTUNENSE. NEI PRESSI NON CI SONO SERVIZI MA ESISTONO SOLO PICCOLI ESERCIZI COMMERCIALI DI QUARTIERE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	41,20 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	LO STATO DI MANUTEZIONE GENERALE RISULTA SCADENTE		
Descrizione:	CANTINA SEMINTERRATA CON ACCESSO AUTONOMO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 362, Sub.	Superficie	24,00 mq



	3, Categoria C6		
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	LO STATO DI MANUTEZIONE GENERALE RISULTA SCADENTE		
Descrizione:	GARAGE AUTO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - VIA PASCOLARE BASSO N. 43/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 363, Categoria F1	Superficie	1232,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	TRATTASI DI AREA INCOLTA CON LA PRESENZA DI ALCUNI ALBERI DA FRUTTO ED ULIVI, CON SOVRASTANTE PICCOLO MANUFATTO DA DEMOLIRE IN QUANTO NON LEGITTIMATO		
Descrizione:	TERRENO DI NATURA AGRICOLA COME DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CENSITO IN CATASTO COME AREA URBANA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

