
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 893.916,61	14

INCARICO

All'udienza del 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Mattei Gaetano, con studio in Viale Tito Boccuccia, 18 - 00033 - Cave (RM), email gaetano.mattei@gmail.com, PEC g.mattei@pec.archrm.it, Tel. 392 9542194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2024 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 Formello (RM) - Via Monte Lavatore, n°9, edificio -, scala -, interno -, piano S1 - T - 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata nel Comune di Formello, via Monte Lavatore, n°9, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse.

Si precisa che al complesso immobiliare pignorato, si accede da n.2 cancelli: uno situato sulla particella 1523 (non oggetto della procedura), che consente il libero accesso all'immobile oggetto di pignoramento; il secondo situato a confine tra la particella 868 (non oggetto della procedura) e la particella 1525.

L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con via Monte Lavatore a sud, est e ovest con altre proprietà. (All. 01_219_Estratto_Mappa)

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo (sotto tetto).(All. 02_219_Plan_Catastale)

L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Formello (All. 03_219_Visura_Storica_Fabbricati)

All'interno delle aree di corte pignorate sono presenti diversi immobile a servizio dell'unità principale non accatastati, ovvero:

- lato nord n.2 immobili: tettoia e casetta in legno ad uso deposito;
- lato sud piscina in muratura;
- lato ovest tettoia con forno.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via Monte Lavatore, n°9, edificio -, scala -, interno -, piano S1 - T - 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento confinano a nord con via Monte Lavatore a sud, est e ovest con altre proprietà. (All. 01_219_Estratto_Mappa; 04_219_Elab_Planimetrico)

Relativamente alla corte dell'unità immobiliare (Part. 1524, 1525), si evidenzia che il confine con la limitrofa particella 1523(non oggetto della procedura), non è fisicamente presente

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	231,52 mq	322,16 mq	0,50	161,08 mq	2,65 m	S1
Villa	99,22 mq	138,06 mq	1	138,06 mq	2,75 m	T
Villa	54,78 mq	77,32 mq	1	77,32 mq	2,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				376,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				376,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2001 al 25/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501 Categoria F3 Piano S1 - T - 1 Graffato 1525 - 1524 - 1611
Dal 25/07/2001 al 03/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501 Categoria F3 Piano S1 - T - 1 Graffato 1525 - 1524 - 1611
Dal 03/03/2009 al 25/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 2.045,17 Piano S1 - T - 1 Graffato 1525 - 1524 - 1611
Dal 25/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12 vani Rendita € 2.045,17 Piano S1 - T - 1 Graffato 1525 - 1524 - 1611
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12 vani Superficie catastale 293 mq Rendita € 2.045,17 Piano S1 - T - 1 Graffato 1525 - 1524 - 1611

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1153	501		A7	3	12 vani	293 mq	2045,17 €	S1 - T - 1	1525 - 1524 -

											1611
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare è caratterizzata da varie difformità:

- al Piano S1 sono presenti dei volumi non accatastati che comportano un aumento considerevole della sagoma esterna, la distribuzione degli ambienti accatastati risulta comunque difforme da quanto rilevato sia dal punto di vista dimensionale che della destinazione d'uso;

- al Piano Terra sono presenti dei volumi non accatastati che comportano un aumento considerevole della sagoma esterna, la distribuzione degli ambienti accatastati risulta comunque difforme da quanto rilevato sia dal punto di vista dimensionale che della destinazione d'uso;

- al Piano Primo , la distribuzione degli ambienti accatastati risulta difforme da quanto rilevato.

All'interno delle aree di corte pignorate sono presenti diversi immobili a servizio dell'unità principale non accatastati, ovvero:

- lato nord n.2 immobili: tettoia e casetta in legno ad uso deposito;
- lato sud piscina in muratura;
- lato ovest tettoia con forno.

In riferimento alle variazioni si dovrà procedere all'aggiornamento della documentazione catastale presso l'agenzia del territorio.

Vedi allegati: 02_219_Plan_Catastale; 05_219_Doc_Fotografica e 09_219_Confronto_Reale

PRECISAZIONI

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata si sviluppa su 3 livelli: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo.

L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo ottimo con finiture normali. Gli ambienti hanno pavimento in ceramica; con pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco e con alcune porzioni rivestite da carta da parati; l'angolo cottura presenta una parete paraschizzi con rivestimento in piastrelle ceramiche.

I bagni presentano un rivestimento delle pareti maiolicato.

Le porte interne sono in legno.

Gli infissi esterni sono composti da persiane e finestre in alluminio con vetro doppio.

Il riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di condizionatori, tipo split, e di termosifoni. Nel locale tecnico al piano seminterrato è presente uno scaldacqua a gas alimentato con bombole gpl. I due impianti risultano attualmente non funzionanti. L'impianto elettrico, sembra essere realizzato in maniera adeguata, ed è presente un quadro elettrico. Il contatore elettrico è posizionato su strada, vicino al cancello di accesso carrabile.

L'impianto idrico-sanitario, sembra essere realizzato in maniera adeguata.

Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti termici.

(All. 05_219_Doc_Fotografica)

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una particella, non di proprietà degli esecutati, avente a sua volta accesso dalla strada pubblica, via Monte Lavatore. Non è stato possibile recuperare atti in merito a tale servitù di passaggio di fatto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come anticipato nel capitolo "parti comuni", di fatto c'è una servitù di passaggio sulla particella 868 a favore del complesso pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: N.D.
- Esposizione: Piano S1: Sud e Est sono rivolte verso l'area esterna, mentre Nord e Ovest confinano con il terreno; Piano T e 1: Nord, Sud, Est e Ovest confinanti con l'area esterna;
- Altezza Interna: Piano S1: 2.65 mt; Piano T: 2.75 mt; Piano 1: 2.00 mt;
- Str. verticali: Pilastro in c.a., tramezzature in laterizi forati;
- Solaio: laterocemento;
- Copertura: il piano 1 e l'ambiente portico (sala n°2, ambiente da demolire parzialmente) presentano una copertura in laterocemento; gli ambienti sala n°1, il corridoio che collega il servizio igienico n°8 al servizio igienico n°7 e la tettoia che corre lungo il lato sud del piano terra della casa presentano una copertura in legno (nel caso della sala n°1 è pitturato di bianco); (questi ambienti risultano tutti da demolire)
- Manto di copertura: tutte le coperture presentano un manto in tegole;
- Pareti esterne ed interne: tutte le pareti sono formate da blocchi di laterizio forato, intonacate e tinteggiate; in particolare la facciata esterna nord della sala n°2 e le due facce esterne del corridoio tra servizio igienico n°8 e servizio igienico n°7 presentano un rivestimento totale in mattoncini pieni in cotto;
- Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche, nelle sale n°3 e n°4, nei servizi igienici n°7 e n°8 e nel corridoio che li collega, la pavimentazione è costituita da lastre in marmo color roseo;
- Infissi esterni: finestre in alluminio/PVC con doppio vetro;
- Infissi interni: porte in legno tamburato;
- Scale: laterocemento; tinteggiate di bianco con pedate rivestite di piastrelle ceramiche;
- Impianto elettrico: impianto tipo civile sottotraccia con punti presa e punti luce incassati nella muratura, presenza di un quadro elettrico nel locale tecnico al piano seminterrato;
- Impianto idrico: impianto civile sottotraccia;

- Impianto termico: caratterizzato da condizionatori tipo split e da termosifoni; attualmente il tutto risulta non funzionante.
- Terreno esclusivo: l'unità immobiliare è circondata da giardini di proprietà;
- Posto auto: Posti auto coperti da una tettoia adiacente al cancello di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **** Omissis ****; Proprietà 1/3
- **** Omissis ****; Proprietà 1/3
- **** Omissis ****; Proprietà 1/3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2001 al 25/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Nicola Andrea	25/07/2001	13394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/08/2001	30861	20940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/01/2010 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Andrea De Nicola	25/01/2010			136598	6304
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	26/01/2010			5277	3309
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza viene allegato alla presente vedi all.:12_219_atto_provenienza

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica E1 agricolo vincolato (prg vigente) zona urbanistica E2 insediamento agricolo diffuso (prg adottato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Fonte Nuova è emerso il seguente titolo edilizio:

Concessione Edilizia n.112/00 prot. 5966 del 10/05/01 (vedi all.: 06_219_CE)

Si specifica che i vincoli presenti sono:

- aree tutelate per legge (art.142 del Dlgs 42/2004);
- protezione dei beni ambientali - Aree naturali protette (legge 394/91 - Parco di Veio)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione in particolare:

- Piano interrato: sono presenti dei volumi abusivi che comportano un aumento considerevole della sagoma esterna, la distribuzione degli ambienti risulta, difforme da quanto rilevato sia dal punto di vista dimensionale che della destinazione d'uso;

- Piano Terra: sono presenti dei volumi abusivi che comportano un aumento della sagoma esterna, la distribuzione degli ambienti risulta, difforme da quanto rilevato sia dal punto di vista dimensionale che della destinazione d'uso;

- Piano Primo: la distribuzione degli ambienti risulta difforme da quanto rilevato.

All'interno delle aree di corte pignorate sono presenti diversi immobile a servizio dell'unità principale non

accatastati, ovvero:

- lato nord n.2 immobili: tettoia e casetta in legno ad uso deposito;
- lato sud piscina in muratura;
- lato ovest tettoia con forno.

Vedi all.: 09_219_Confronto_Reale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via Monte Lavatore, n°9, edificio -, scala -, interno -, piano S1 - T - 1

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata nel Comune di Formello, via Monte Lavatore, n°9, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. Si precisa che al complesso immobiliare pignorato, si accede da n.2 cancelli: uno situato sulla particella 1523 (non oggetto della procedura), che consente il libero accesso all'immobile oggetto di pignoramento; il secondo situato a confine tra la particella 868 (non oggetto della procedura) e la particella 1525. L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con via Monte Lavatore a sud, est e ovest con altre proprietà. (All. 01_219_Estratto_Mappa) L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo (sotto tetto).(All. 02_219_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Formello (All. 03_219_Visura_Storica_Fabbricati) All'interno delle aree di corte pignorate sono presenti diversi immobile a servizio dell'unità principale non accatastati, ovvero: - lato nord n.2 immobili: tettoia e casetta in legno ad uso deposito; - lato sud piscina in muratura; - lato ovest tettoia con forno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 1525 - 1524 - 1611

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

Valore di stima del bene: € 988.583,96

La stima utilizzata è quella per confronto diretto (vedi all. 10_219_stima_immobiliare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formello (RM) - Via Monte Lavatore, n°9, edificio -, scala -, interno -, piano S1 - T - 1	376,46 mq	2.626,00 €/mq	€ 988.583,96	100,00%	€ 988.583,96
				Valore di stima:	€ 988.583,96

Valore di stima: € 1.010.084,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario, nella misura del 10%	101008,40	€
Costo ripristino stato dei luoghi (vedi allegati: 09_219_Confronto_Reale; 11_219_CostiDemolizione)	11958,99	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria, compresi i diritti di segreteria)	1200,00	€
Compenso professionale per presentazione CILA in sanatoria per piccole difformità interne, variazione catastale e pratica per ripristino	2000,00	€

Valore finale di stima: € 893.916,61

Il metodo di stima utilizzato è per confronto diretto.

Vedi allegato 10_219_Stima_Immobiliare

La difformità tra i due valori di stima (Euro 988.583,96 e Euro 1.010.084,00) deriva dal fatto che si è proceduto ad incrementare il valore finale di euro 21500,00, per tenere in considerazione il valore del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima.

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.

Cave, li 17/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattei Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01_219_Estratto_Mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02_219_Plan_Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03_219_Visura_Storica_Fabbricati

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04_219_Elab_Planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - 05_219_Doc_Fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 06_219_CE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 07_219_CE_Tav
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 09_219_Confronto_Reale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_219_Stima_Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_219_CostiDemolizione
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 12_219_Atto_Provenienza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via Monte Lavatore, n°9, edificio -, scala -, interno -, piano S1 - T - 1

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata nel Comune di Formello, via Monte Lavatore, n°9, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. Si precisa che al complesso immobiliare pignorato, si accede da n.2 cancelli: uno situato sulla particella 1523 (non oggetto della procedura), che consente il libero accesso all'immobile oggetto di pignoramento; il secondo situato a confine tra la particella 868 (non oggetto della procedura) e la particella 1525. L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con via Monte Lavatore a sud, est e ovest con altre proprietà. (All. 01_219_Estratto_Mappa) L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo (sotto tetto).(All. 02_219_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Formello (All. 03_219_Visura_Storica_Fabbricati) All'interno delle aree di corte pignorate sono presenti diversi immobile a servizio dell'unità principale non accatastati, ovvero: - lato nord n.2 immobili: tettoia e casetta in legno ad uso deposito; - lato sud piscina in muratura; - lato ovest tettoia con forno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 1525 - 1524 - 1611 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso in cui ricade l'immobile oggetto della procedura si trova nella zona urbanistica E1 agricolo vincolato (prg vigente) zona urbanistica E2 insediamento agricolo diffuso (prg adottato).

Prezzo base d'asta: € 893.916,61

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 893.916,61

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via Monte Lavatore, n°9, edificio -, scala -, interno -, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1153, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 1525 - 1524 - 1611	Superficie	376,46 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata si sviluppa su 3 livelli: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo. L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo ottimo con finiture normali. Gli ambienti hanno pavimento in ceramica; con pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco e con alcune porzioni rivestite da carta da parati; l'angolo cottura presenta una parete paraschizzi con rivestimento in piastrelle ceramiche. I bagni presentano un rivestimento delle pareti maiolicato. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono composti da persiane e finestre in alluminio con vetro doppio. Il riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di condizionatori, tipo split, e di termosifoni. Nel locale tecnico al piano seminterrato è presente uno scaldacqua a gas alimentato con bombole gpl. I due impianti risultano attualmente non funzionanti. L'impianto elettrico, sembra essere realizzato in maniera adeguata, ed è presente un quadro elettrico. Il contatore elettrico è posizionato su strada, vicino al cancello di accesso carrabile. L'impianto idrico-sanitario, sembra essere realizzato in maniera adeguata. Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti termici. (All. 05_219_Doc_Fotografica)		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata nel Comune di Formello, via Monte Lavatore, n°9, con accesso dalla stessa strada; posta in zona periferica "agricola" rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case singole sparse. Si precisa che al complesso immobiliare pignorato, si accede da n.2 cancelli: uno situato sulla particella 1523 (non oggetto della procedura), che consente il libero accesso all'immobile oggetto di pignoramento; il secondo situato a confine tra la particella 868 (non oggetto della procedura) e la particella 1525. L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con via Monte Lavatore a sud, est e ovest con altre proprietà. (All. 01_219_Estratto_Mappa) L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo (sotto tetto).(All. 02_219_Plan_Catastale) L'unità immobiliare è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Formello (All. 03_219_Visura_Storica_Fabbricati) All'interno delle aree di corte pignorate sono presenti diversi immobile a servizio dell'unità principale non accatastati, ovvero: - lato nord n.2 immobili: tettoia e casetta in legno ad uso deposito; - lato sud piscina in muratura; - lato ovest tettoia con forno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	- **** Omissis ****, Proprietà 1/3 - **** Omissis ****, Proprietà 1/3 - **** Omissis ****, Proprietà 1/3		