

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.895,22	15

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Largo dei Germani n.6 , scala C, interno 4, piano secondo

DESCRIZIONE



Appartamento posto al secondo piano int.4 - scala C composto da un ingresso,da due camere,da una cucina,da un soggiorno con balcone e da un bagno,confinante con l'appartamento int.3 scala C,l'appartamento int.3 scala D,il vano scala,salvo altri,con annessa cantina al piano terra,distinta con il n.4 e confinante con le cantine n.5 e n.3,il corridoio di accesso,salvo altri.L'appartamento risulta locato alla Sig.ra**** Omissis **** nata a **** Omissis **** in base al contratto di locazione ad uso abitativo ultraventennale registrato a Roma 4 il 19/11/2019 n.35874 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 19/11/2019 reg.Gen.57165 - Reg.Part.40013.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Largo dei Germani n.6 , scala C, interno 4, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento confina con l'appartamento int. 3 scala C, l'appartamento int. 3 scala D e vano scala, salvo altri. La cantina distinta con il n. 4, confina con il n. 3 e il n. 5, corridoio di accesso salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	52,10 mq	59,52 mq	1	59,52 mq	2,70 m	Secondo
Balcone	3,93 mq	4,76 mq	0,40	1,90 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	4,28 mq	4,89 mq	0,20	0,98 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				62,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,40 mq		

In data 19 Aprile 2024 al fine di accertare l'ubicazione, la consistenza, le condizioni statiche, igienico-sanitarie, l'inserimento nel contesto urbanistico della zona (vedasi Allegato 1 - Verbale di sopralluogo), unitamente al custode giudiziario avv. Silvia Leo e con l'intervento dei Carabinieri Maresciallo Maglione G. e Carabiniere Frongillo Carlo della locale Stazione Carabinieri di Tor San Lorenzo, si è proceduto al sopralluogo dell'appartamento sito in Ardea - Tor San Lorenzo al largo dei Germani n. 6 - scala c piano secondo int. 4. L'appartamento non è occupato dall'affittuaria sig.ra **** Omissis **** ma dalla Sig.ra **** Omissis **** che ha dichiarato di risiedere nell'immobile unitamente al suo compagno sig. **** Omissis **** e con il proprio figlio di sei anni, in qualità di ospite della conduttrice dell'appartamento.

Da un rilievo in loco la superficie utile (vedasi Allegato 2 - Planimetria dello stato di fatto): (ingresso mq 5,55, camera 1 mq 7,17, letto mq 13,55, cucina mq 5,03, soggiorno mq 13,91, bagno mq 6,89), risulta pari a

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 52,10

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1995 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3768, Sub. 17 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 5 vani Rendita € 387,34

		Piano Scala C Interno 4 Piano T-2
Dal 07/06/2005 al 20/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3768, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano Scala C Interno 4 Piano T-2
Dal 20/07/2009 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3768, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 619,75 Piano Scala C Interno 4 Piano T-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	3678	17		A2	3	5 vani	58 mq	619,75 €	T-2	

Corrispondenza catastale

L'appartamento compreso la cantina, sono intestati in catasto per 1/2 alla parte debitrice **** Omissis **** e per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** (vedasi Allegato n.3 - Estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale). Con atto di trasferimento dei diritti immobiliari del 20/07/2009 - n.rep.36535/11400 - Notaio Rita Maria Fiumara con sede in Bracciano (Rm), trascritto il 28/07/2009 n.47857/25136 il signor **** Omissis **** nato a Roma il 19/01/1981 - C.F. **** Omissis **** trasferisce il diritto immobiliare della quota di 1/2 alla signora **** Omissis ****.

Da sopralluogo effettuato il giorno 19 Aprile 2024, si è constatato altresì, che l'appartamento ha subito delle variazioni per cui l'attuale planimetria catastale non rappresenta più l'immobile pignorato nella sua reale consistenza. Quindi, occorre che l'aggiudicatario regolarizzato urbanisticamente l'immobile, presenti a proprie spese all'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio, un nuovo docfa unitamente all'aggiornamento dell'intestazione catastale (voltura).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.576 secondo comma c.p.c..

PATTI

L'appartamento risulta locato alla Sig.ra**** Omissis **** nata a **** Omissis **** in base al contratto di locazione ad uso abitativo ultraventennale registrato a Roma 4 il 19/11/2019 n.35874 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 19/11/2019 reg.Gen.57165 - Reg.Part.40013 (vedasi Allegato n.4 - Contratto di locazione).L'appartamento non è occupato dall'affittuaria ma dalla Sig.ra **** Omissis **** che ha dichiarato di risiedere nell'immobile unitamente al suo compagno sig.**** Omissis **** e con il proprio figlio di sei anni,in qualità di ospite della conduttrice dell'appartamento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi Allegato 5 - Documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta inserito in un contesto condominiale.L'unica parte in comune con altre unità immobiliari è l'area distinta con il subalterno 1 - bene comune non censibile.I diritti e gli oneri condominiali sono stabiliti dal Regolamento di Condominio vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui insiste il complesso edilizio part.n.3768 foglio n.55 è gravata dagli usi civici.A seguito dell'istanza per la liquidazione dei diritti di uso civico presentata dal sig.**** Omissis **** proprietario di un appartamento del complesso edilizio edificato sull'area interessata,assunta al protocollo generale del Comune di Ardea in data 21/05/2019 prot.n.30935 e registrata presso i registri dell'ufficio usi civici al numero 37/19,il Comune di Ardea ha determinato in base al progetto di liquidazione degli usi civici redatto dai periti demaniali incaricati dall'AREA IV - Servizio Territorio - Ufficio Usi Civici del Comune di Ardea con Determinazione Dirigenziale n.1206/19 (vedasi Allegato 6 - Estratto di progetto di liquidazione usi civici) presentato in data 12/11/2019 prot.n.59848 e Determinazione Dirigenziale - Num.Reg.Gen. 619 del 4 Maggio 2020 - Area IV Tecnica - di presa atto della perizia demaniale relativa alla liquidazione uso civico di pascolo,legnatico e semina,gravante sulla particella (vedasi Allegato n.7 - Determinazione Dirigenziale Comune di Ardea),che per ottenere l'affrancazione degli usi civici occorre versare un capitale di affrancazione di € 12.850,00 e in assenza della dimostrazione del versamento predetto entro il 31/12/2020 (vedasi Allegato 8 - Comunicazione - Ufficio Usi Civici),si dovrà corrispondere un canone annuo di liquidazione pari ad € 257,00 sino al saldo del citato capitale di affrancazione.

QUOTA DI AFFRANCAZIONE DA VERSARE **** Omissis ****

- Capitale di affrancazione
€ 12.850,00

- Canoni Annui di liquidazione
dal 2020 al 2024
(Canone € 257,00/anno X 5 anni)

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 1.285,00
TOTALE € 14.135,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Numero totale condomini n.48

Quota di affrancazione da versare

€ 14.135,00/48= € 294,48

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento localizzato al secondo piano int.4 della scala C fa parte di un fabbricato a forma semicircolare costituito da un piano interrato,un piano terra,un primo piano,un secondo piano,un terzo piano e da un terrazzo di copertura.

Come si evince dal certificato di collaudo statico a firma dell'arch.Stellario Licari (vedasi ALLEGATO n.9- Relazione di collaudo statico),IL COMPLESSO EDILIZIO ha le seguenti caratteristiche strutturali:

Fondazioni in c.a.su plinti

Struttura verticale: costituita da travi e pilastri in c.a.

Solai: in c.a e laterizio

Scale di collegamento fra i diversi piani in c.a.

Balconi in soletta in c.a.alleggerita

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

Pareti esterne :Forati di laterizio rifiniti con intonaci al quarzo-plastico

Pareti divisorie: forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna:in piastrelle di ceramica

Infissi esterni :in legno e avvolgibili in pvc

Infissi interni:in legno

Impianto elettrico:realizzato sottotraccia

Impianto idrico:realizzato sottotraccia

Impianto termico: autonomo alimentato a gas metano

Forniture e servizi pubblici:l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita dall'acquedotto pubblico,lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fognatura pubblica.

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione(vedasi ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta locato alla Sig.ra **** Omissis **** nata a Mukachevo (Ucraina) il 1 Marzo 1960 - codice Fiscale **** Omissis **** in base al contratto di locazione ad uso abitativo ultranovennale stipulato dalla Società "AXARE srl in liquidazione" con sede in Milano alla via Vincenzo Monti n.8, procuratrice speciale della signora **** Omissis **** proprietaria dell'appartamento, registrato a Roma 4 il giorno 19/11/2019 n.35874 Serie 1t e trascritto a Roma 1 il 19/11/2019 al Reg.Gen.57165 - Reg.Part.40013 (vedasi ALLEGATO n. 4 - Contratto di locazione).L'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** che ha dichiarato di risiedere nell'immobile unitamente al suo compagno sig.**** Omissis **** e con il proprio figlio di sei anni,in qualità di ospite della conduttrice dell'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1995 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio dicooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enzo Riccardi D'Adamo	26/01/1995	35766	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/02/1995	3951	2477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/06/2005 al 20/07/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Oliva Antonio - Roma	07/06/2005			18846	12010
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	11/06/2005			37843	21451
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/07/2009 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Atto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rita Maria Fiumara- Roma	20/07/2009	36535	11400
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/07/2009	47857	25136
		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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da verifiche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Ardea, risulta che l'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato ad uso residenziale appartenente al comparto "F" del piano di zona di edilizia economica e popolare di Tor San Lorenzo, realizzato dalla **** Omissis **** con sede in Fiumicino (Rm) alla via Torre di Clementina n.92 in base alla concessione edilizia (prat.n.56/83 - prot.n.7903) rilasciata dal Comune di Ardea in data 14 Aprile 1992 (vedasi Allegato 10 - Concessione Edilizia - Variante ad un edificio già autorizzato) successiva al silenzio assenso formatosi con la domanda di concessione edilizia presentata in data 24 Maggio 1982 (vedasi Allegato 11 - Comunicazione Sindaco di Ardea prot.n.16373 del 30 Luglio 1987). L'immobile non ha l'abitabilità (vedasi Allegato 12 - Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Ardea prot.n.10725 08/03/2001) e inoltre, si evince da tale comunicazione: "Che non risultano assolti gli obblighi assunti con atto in data 28/07/1987 rep.41394 racc.n.4108 a rogito del notaio Salvatore Sommariano in sede di rilascio delle concessioni edilizie relative".

Dal sopralluogo effettuato in data 19 aprile 2024, è emerso quanto segue:

a) confrontando lo stato attuale dell'appartamento (vedasi Allegato 2 - Planimetria dello stato attuale) con lo stato tipo riportato nella tav.3 del progetto di variante (vedasi Allegato 13 - Tav.3 Planimetria di variante al progetto) si evidenziano le seguenti difformità (vedasi Allegato 14 - Difformità):

- Difformità 1: il bagno è stato trasformato in cucina;
- Difformità 2: la cucina trasformata in bagno e la portafinestra esistente è stata trasformata in finestra;
- Difformità 3: nel soggiorno è stata realizzata una portafinestra.

Le difformità riscontrate comportano per l'aggiudicatario la necessità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile: tutte le difformità possono essere legittimate presentando al Comune di Ardea una Scia a sanatoria art.37 DPR 380/01, unitamente al versamento di una oblazione di € 1.000,00 per sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale del Lazio n.15/2008 e al pagamento di € 220,00 per diritti di istruttoria. Regolarizzato urbanisticamente l'immobile, l'aggiudicatario dovrà presentare a proprie spese, all'Agenzia delle Entrate un nuovo dofca e l'aggiornamento dell'intestazione catastale (voltura).

Sullo stabile condominiale sono in corso degli interventi di miglioramento energetico e sismico (vedasi ALLEGATO n.15 - Ricevuta servizi on-line - Comune di Ardea - presentazione telematica CILAS), lavori rientranti nel cosiddetto "Superbonus 110%" introdotto con il Decreto Bilancio (D.L.19/5/2020 n.34 convertito con legge 17/7/2020 n.77 e s.m.i.).

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 si è provveduto alla redazione dell'APE in quanto non era presente nè il libretto di manutenzione e nè l'attestato di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 559,62

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.900,30

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.002,00

Come da email dell'Amministratore Condominiale protempore (vedasi ALLEGATO n.16 - email Amministratore Condominio), vi sono sia delle quote condominiali ordinarie che straordinarie relative agli anni precedenti e all'anno attuale, che la proprietaria signora **** Omissis **** che la conduttrice sig.ra **** Omissis **** debbono

versare, il tutto pari ad € 3902,30.

Sullo stabile condominiale sono in corso degli interventi di miglioramento energetico e sismico (vedasi ALLEGATO n.15 - Ricevuta servizi on line - Comune di Ardea- presentazione telematica CILAS), lavori rientranti nel cosiddetto "Superbonus 110%" introdotto con il Decreto Bilancio (D.L.19/5/2020 n.34 convertito con legge 17/7/2020 n.77 e s.m.i.). Al proprietario dell'appartamento, secondo tale decreto, salvo le incombenze propriamente burocratiche spettanti, non graverà alcun onere finanziario.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Largo dei Germani n.6 , scala C, interno 4, piano secondo

Appartamento posto al secondo piano int.4 - scala C composto da un ingresso, da due camere, da una cucina, da un soggiorno con balcone e da un bagno, confinante con l'appartamento int.3 scala C, l'appartamento int.3 scala D, il vano scala, salvo altri, con annessa cantina al piano terra, distinta con il n.4 e confinante con le cantine n.5 e n.3, il corridoio di accesso, salvo altri. L'appartamento risulta locato alla Sig.ra**** Omissis **** nata a **** Omissis **** in base al contratto di locazione ad uso abitativo ultraventennale registrato a Roma 4 il 19/11/2019 n.35874 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 19/11/2019 reg.Gen.57165 - Reg.Part.40013.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3678, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 90.480,00

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

VALORE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Ardea, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.450,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari: 62,40 mq X 1.450,00 €/mq = € 90.480,00.

Il predetto valore va decurtato di - A) Abbattimento del 20% del valore di libero mercato per immobile locato : € 18.096,00 -

B) Riduzione del 5% per le condizioni dello stato d'uso e manutenzione : € 4.524,00 - C) Riduzione del

10 % del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia per vizi della cosa venduta € 9.048,00 - D)

Quota parte di oneri per l'affrancazione degli usi civici : € 294,48 - E) Spese condominiali arretrate : €

3.902,30 - F) Spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria al Comune di Ardea art.37 DPR 380/01

e presentazione nuovo docfa all'Agenzia delle Entrate compreso oneri catastali, oneri previdenziali ed

iva: € 1.500,00 - G) Oblazione per sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.22 Legge Regionale Lazio

n.15/2008 e diritti di istruttoria Comune di Ardea : € 1.220,00, il tutto pari ad € 38.584,78 da detrarre al valore dell'immobile.

Pertanto, il valore del lotto a base d'asta è il seguente: € 51.895,22.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Largo dei Germani n.6 , scala C, interno 4, piano secondo	62,40 mq	1.450,00 €/mq	€ 90.480,00	100,00%	€ 90.480,00
				Valore di stima:	€ 90.480,00

Valore di stima: € 90.480,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento del 20% del valore di stima per locazione appartamento	18096,00	€
Stato d'uso e manutenzione 5%	4524,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi cosa venduta 10%	9048,00	€
Quota parte di oneri per l'affrancazione degli usi civici	294,48	€
Spese Condominiali arretrate	3902,30	€
Spese tecniche per SCIA in san. art.37 DPR 380/01,presentazione nuovo docfa ,voltura ad Ag. Entr.compreso oneri catastali,oneri previdenziali ed iva	1500,00	€
Oblazione di € 1.000,00per sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.22 Legge Regionale Lazio n.15/2008 e diritti di istruttoria Comune di Ardea € 220,00	1220,00	€

Valore finale di stima: € 51.895,22

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.

Marino, li 13/05/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di progetto di liquidazione usi civici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Determinazione Dirigenziale Comune di Ardea
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione Ufficio Uso Civici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazione di collaudo statico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Concessione edilizia- variante ad un edificio già autorizzato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione Sindaco di Ardea prot.n.16373 del 30 Luglio 1987
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Ardea prot.n.10725 del 08/03/2001
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tav.13 -Planimetria di variante al progetto
- ✓ N° 14 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevuta servizi on line - Comune di Ardea - presentazione Cilas
- ✓ N° 16 Altri allegati - Email Amministratore Condominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Largo dei Germani n.6 , scala C, interno 4, piano secondo

Appartamento posto al secondo piano int.4 - scala C composto da un ingresso,da due camere,da una cucina,da un soggiorno con balcone e da un bagno,confinante con l'appartamento int.3 scala C,l'appartamento int.3 scala D,il vano scala,salvo altri,con annessa cantina al piano terra,distinta con il n.4 e confinante con le cantine n.5 e n.3,il corridoio di accesso,salvo altri.L'appartamento risulta locato alla Sig.ra**** Omissis **** nata a **** Omissis **** in base al contratto di locazione ad uso abitativo ultraventennale registrato a Roma 4 il 19/11/2019 n.35874 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 19/11/2019 reg.Gen.57165 - Reg.Part.40013.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3678, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 51.895,22



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.895,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Largo dei Germani n.6 , scala C, interno 4, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3678, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	62,40 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi Allegato 5 - Documentazione fotografica).		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano int.4 - scala C composto da un ingresso,da due camere,da una cucina,da un soggiorno con balcone e da un bagno,confinante con l'appartamento int.3 scala C,l'appartamento int.3 scala D,il vano scala,salvo altri,con annessa cantina al piano terra,distinta con il n.4 e confinante con le cantine n.5 e n.3,il corridoio di accesso,salvo altri.L'appartamento risulta locato alla Sig.ra**** Omissis **** nata a **** Omissis **** in base al contratto di locazione ad uso abitativo ultraventennale registrato a Roma 4 il 19/11/2019 n.35874 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 19/11/2019 reg.Gen.57165 - Reg.Part.40013.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		