

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2024 del R.G.E.

promossa da

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

e per essa

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

contro

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	6
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	7
Parti Comuni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	7

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	8
Normativa urbanistica.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	8
Regolarità edilizia.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	13

All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra e piano seminterrato, con ascensore, attualmente composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, guardaroba che appare ad uso camera, bagno, camera da letto ed un balcone.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Posto auto scoperto a confine con via degli Ermellini, delimitato solo da segnaletica orizzontale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Il delegato riporta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

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° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., 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 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Vano scale, appartamento interno 6 sub 18, distacchi su Via degli Ermellini, salvo altri;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Spazio comune, posti auto sub 10 e sub 12, distacco su Via degli Ermellini, salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,01 mq	50,60 mq	1	50,60 mq	2,71 m	1
Balcone scoperto	9,79 mq	9,79 mq	0,25	2,45 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				53,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,05 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1**

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	5431	17		A4	5	3	50 mq	185,92 €	1	

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione del lato più corto del balcone che risulta di poco spostato verso l'esterno; non è presente la porta indicata nella planimetria catastale che divide la zona giorno dal corridoio di accesso alla zona notte.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	5431	11		C6	4	14	15 mq	44,83 €	T	

La planimetria catastale riporta tutti i posti auto inclinati rispetto a via degli Ermellini e non perpendicolari come sono sui luoghi; non sono individuati con segnaletica orizzontale alcuni spazi comuni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi da eseguire.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Il posto auto scoperto si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

All'immobile si accede mediante spazi condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Al posto auto si accede mediante via degli Ermellini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Esposizione prevalente: Ovest-Nord

Altezza interna: ml 2,71

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento

Copertura: a falde con tegole

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagno e cucina

Pavimentazione interna: in mattonelle

Infissi: in legno

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti sotto traccia; la caldaia non risulta funzionante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Il posto auto scoperto ha pavimentazione in asfalto e segnaletica orizzontale parzialmente ammalorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura come riportato nel verbale di accesso e nella documentazione depositata dal Delegato Avv. Guido Baroncelli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Al momento del sopralluogo il posto auto risulterebbe nella disponibilità del sig. **** Omissis ****, in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura come riportato nel verbale di accesso e nella documentazione depositata dal Delegato Avv. Guido Baroncelli, anche se occupato da altra autovettura senza che sia stato fornito alcun documento per stabilirne a che titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Certificazione notarile del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (Va).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Certificazione notarile del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (Va).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Guido Baroncelli, nonché il certificato notarile del Dott. Carmelo Candore in atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Guido Baroncelli, nonché il certificato notarile del Dott. Carmelo Candore in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile è situato nella Zona B/3 del vigente PRG del Comune di Ardea, come riportato dal SIT.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

L'immobile è situato nella Zona B/3 del vigente PRG del Comune di Ardea, come riportato dal SIT.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta assentito con Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Ardea in data 27 luglio 2005 n. 59 E 05 (pratica edilizia n.588/93).

Non è stato possibile visionare la documentazione del Permesso sopra indicato, in quanto la pratica non risulta reperibile negli archivi dell'area urbanistica del Comune di Ardea, come risulta dalla Comunicazione prot. 6367/2025 del 28/01/2025 rilasciata dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune. Pertanto, l'unica verifica che può essere fatta ad oggi, in queste condizioni in merito alla regolarità edilizia, è il riscontro dello stato dei luoghi con la planimetria catastale che risulta essere stata depositata in data 12/01/2007 e cioè dopo il rilascio del Permesso di Costruire. La stima tiene conto di queste considerazioni, ma si ribadisce che, vista l'irreperibilità della pratica edilizia, non si può accertare con certezza la regolarità dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo con quanto eventualmente assentito dal Comune di Ardea.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta assentito con Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Ardea in data 27 luglio 2005 n. 59 E 05 (pratica edilizia n.588/93).

Non è stato possibile visionare la documentazione del Permesso sopra indicato, in quanto la pratica non risulta reperibile negli archivi dell'area urbanistica del Comune di Ardea, come risulta dalla Comunicazione prot. 6367/2025 del 28/01/2025 rilasciata dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune. Pertanto, l'unica verifica che può essere fatta ad oggi, in queste condizioni in merito alla regolarità edilizia, è il riscontro dello stato dei luoghi con la planimetria catastale che risulta essere stata depositata in data 12/01/2007 e cioè dopo il rilascio del Permesso di Costruire. La stima tiene conto di queste considerazioni, ma si ribadisce che, vista l'irreperibilità della pratica edilizia, non si può accertare con certezza la regolarità dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo con quanto eventualmente assentito dal Comune di Ardea.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile facente parte della procedura esecutiva presenta caratteristiche condominiali, per il quale però non sono state reperite le Quote millesimali ed il Regolamento di Condominio. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che spartiscono parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEGLI ERMELLINI S.N.C., PIANO T

L'immobile facente parte della procedura esecutiva presenta caratteristiche condominiali, per il quale però non sono state reperite le Quote millesimali ed il Regolamento di Condominio. E' comunque soggetto per legge alle regole che vigono per le unità immobiliari che spartiscono parti comuni con altre unità immobiliari.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra e piano seminterrato, con ascensore, attualmente composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, guardaroba che appare ad uso camera, bagno, camera da letto ed un balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5431, Sub. 17, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.185,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T
Posto auto scoperto a confine con via degli Ermellini, delimitato solo da segnaletica orizzontale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5431, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1	53,05 mq	1.700,00 €/mq	€ 90.185,00	100,00%	€ 90.185,00
Bene N° 2 - Posto auto Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T	2,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 4.250,00	100,00%	€ 4.250,00
Valore di stima:					€ 94.435,00

Valore di stima: € 94.435,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

Valore arrotondato per quanto sopra indicato.

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

Velletri, li 07/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Favale Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure attuali al N.C.E.U.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetrie al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure storiche al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 04/04/2019
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schema grafico di rilievo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fornita da U.T.C. Ardea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra e piano seminterrato, con ascensore, attualmente composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, guardaroba che appare ad uso camera, bagno, camera da letto ed un balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5431, Sub. 17, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona B/3 del vigente PRG del Comune di Ardea, come riportato dal SIT.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T
Posto auto scoperto a confine con via degli Ermellini, delimitato solo da segnaletica orizzontale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5431, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato nella Zona B/3 del vigente PRG del Comune di Ardea, come riportato dal SIT.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5431, Sub. 17, Categoria A4	Superficie	53,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi da eseguire.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra, oltre piano terra e piano seminterrato, con ascensore, attualmente composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, guardaroba che appare ad uso camera, bagno, camera da letto ed un balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via degli Ermellini s.n.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5431, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	2,50 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto scoperto a confine con via degli Ermellini, delimitato solo da segnaletica orizzontale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		