

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.

promossa da

**\*\*omissis\*\***

contro

**\*\*omissis\*\***

**\*\*omissis\*\***

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti .....	18
ALLEGATI .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00</b> .....	25



All'udienza del 05/03/2024, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Via Menotti Garibaldi, 74 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati in Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala F, interno 4, piano 2° (Coord. Geografiche: 41°33'46.9"N 12°32'23.8"E)

Appartamento con annessa cantina posto al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Ardea, in Via dei Germani 1, scala "F".

L'immobile è composto da un locale di soggiorno/pranzo, una cucina, un corridoio, due camere da letto, due bagni ed un balcone coperto, per una superficie lorda di circa 79,30 mq per quanto riguarda l'appartamento e 6,00 mq per il balcone, oltre accessorio (cantina) posto al piano interrato dello stesso stabile, avente una superficie di circa 7,50 mq lordi.

L'appartamento risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 55, part. 3767, sub. 82, e vi si accede dalla scala denominata "F" di un edificio di forma semicircolare di maggiore ampiezza con locali commerciali posti al piano terra, mentre la cantina risulta identificata con il subalterno 116 della medesima particella e vi si accede sia mediante l'ascensore interno alla scala "F", sia percorrendo la rampa di discesa ai locali interrati tramite una porta di sicurezza.

Il lotto dista circa 1,50 km dal litorale di Marina di Ardea ed è ben collegato alle principali arterie viarie, quali le vie provinciali denominate Largo San Lorenzo e Via Campo di Carne.

E' buona la presenza di parcheggi liberi in zona, oltre ai numerosi servizi commerciali, attività di servizi sia privati, sia pubblici e sportivi, raggiungibili nel raggio di pochi km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con cantina ubicati ad Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala F, interno 4, piano 2°

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riporta di seguito un estratto della Relazione Preliminare depositata dal professionista delegato, incaricato di esaminare la documentazione ipo-catastale inerente la procedura n oggetto:

*"1) La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in via telematica in data 26.02.2024;*

*Risulta depositato in atti il duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.*

*2) L'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c, formulabile decorsi almeno 10 giorni dal pignoramento eseguito nei confronti del debitore ed entro 45 giorni dallo stesso è stata depositata nei termini in via telematica in data 26.02.2024"*

[...]

*"5) La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., copre l'intero ventennio."*

### TITOLARITÀ

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/2)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/2)

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/2)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

L'appartamento confina con il vano scale (in Catasto al Foglio 55, part. 3767, sub. 1), con l'interno 3 della scala "F" (in Catasto al Foglio 55, part. 3767, sub. 81), l'interno 3 della scala "G" (in Catasto al Foglio 55, part. 3767, sub. 87), con distacco verso Via dei Germani, salvo altri.

La cantina confina con gli spazi comuni di accesso della scala "F" (in Catasto al Foglio 55, part. 3767, sub. 1), con le cantine distinte al Foglio 55, part. 3767, subalterni 115 e 117, con terrapieno sottostrada verso Via dei Germani, salvo altri.

N.B. Nell'Atto di Pignoramento, ove si descrivono i confinanti dell'appartamento, viene riscontrato un refuso relativo alla denominazione della scala, in quanto viene erroneamente riportato come segue: "confinante con vano scala D, [...], appartamento interno 2 della scala D".

**L'immobile risulta comunque univocamente identificabile ai fini della presente relazione.**

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	69,55 mq	79,30 mq	1,00	79,30 mq	2,72 m	secondo
Balcone coperto	5,15 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,72 m	secondo
Locale cantina	6,30 mq	7,65 mq	0,20	1,53 mq	2,50 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1997 al 18/07/2002	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 3767, Sub. 116 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 34,86 Piano S1
Dal 17/11/1997 al 18/07/2002	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 3767, Sub. 82 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano 2
Dal 18/07/2002 al 25/07/2007	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 3767, Sub. 116 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 34,86 Piano S1
Dal 18/07/2002 al 25/07/2007	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 3767, Sub. 82 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano 2
Dal 25/07/2007 al 06/03/2024	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 3767, Sub. 116 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 34,86 Piano S1
Dal 25/07/2007 al 06/03/2024	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 3767, Sub. 82 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 619,75 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	3767	82		A2	3	5 vani	87 mq	619,75 €	2	
	55	3767	116		C2	8	5 mq	6 mq	34,86 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra l'ultima planimetria in atti e lo stato dei luoghi rilevato, ad eccezione di piccole imprecisioni e scostamenti di tramezzature e finestrate, riscontrabili tra la sovrapposizione del rilievo eseguito dallo scrivente e la planimetria in atti del Catasto a partire dal 1993;

Secondo quanto comunemente attuato nella prassi, e quanto precisato con Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 30 luglio 1985 n. 3357/25, *"non tutte le variazioni debbono essere registrate; ma solo quelle che comportino mutamento dello stato dei beni per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe"*.

Tale linea viene oltremodo confermata con la più recente Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010.

Per quanto riportato in narrativa, a parere dello scrivente, tali piccole difformità catastali rilevate, non richiedono l'aggiornamento della planimetria mediante la presentazione del D.O.C.F.A., in quanto appunto non rilevanti ai fini della modifica della rendita catastale ed in quanto facoltative, andrebbero a ricadere in maniera onerosa sulla procedura in oggetto.



## STATO CONSERVATIVO

### - APPARTAMENTO.

Lo stato conservativo generale dell'appartamento appare scadente, ed in generale da ristrutturare, con la caldaia (utilizzata con bombola a gas) ed il climatizzatore non funzionanti e con parti mancanti (manca l'unità interna dello split installato sul balcone).

Tutti gli elementi costitutivi l'immobile risultano dello stato originale dell'epoca dell'edificazione, per cui si presume siano vetuste anche le parti sottotraccia quali tubazioni, impiantistica in genere, elettrica e termoidraulica, rivestimenti, pavimenti e quant'altro non oggetto di manutenzione straordinaria avvenuta in epoca recente.

### - CANTINA.

La cantina posta al piano interrato risulta in stato conservativo scadente, con la presenza di corrosione alla porta metallica, sporco generalizzato, inaccessibilità della maggior parte degli spazi a causa di accatastamento di mobili di dubbia appartenenza, e a causa della mancanza della chiave di apertura della porta di sicurezza che collega gli spazi di discesa e distribuzione, ai quali si dovrebbe poter accedere tramite una rampa carrabile condominiale.

### - SPAZI COMUNI.

Per quanto riguarda gli spazi comuni (androne, terrazzo, vano scale, locale ascensore, etc.), lo stato generale risulta scadente;

Si segnala su tutti il malfunzionamento dell'ascensore (è stato necessario l'intervento della ditta preposta alla manutenzione per poter scendere al locale cantina interrato);

Si rileva inoltre l'accatastamento di materiali edili, mobili ed inerti sul terrazzo e negli spazi comuni dei locali cantina, la presenza di graffiti nei locali garage, strade contermini generalmente da mantenere, etc.

Non si rilevano particolari elementi di pregio per quanto riguarda il condominio in generale.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte all'interno del regolamento di condominio, del quale si riporta un estratto:

[...]

" *Articolo 4:*

*Proprietà comuni tra tutti o condomini o gruppi di condomini:*

**A) PROPRIETA' COMUNI TRA TUTTI I CONDOMINI**

*E' in regime di comunione:*

- 1) *L'area esterna destinata al parcheggio.*
- 2) *La rete di distribuzione del gas dai serbatoio di accumulo fino alla diramazione di ogni singolo edificio.*
- 3) *L'area di sedime e la struttura portante del corpo interrato posto tra i due corpi di fabbrica.*
- 4) *L'impianto elettrico, le uscite di sicurezza e l'impianto antincendio del piano garage.*

**B) PROPRIETA' COMUNI TRA I CONDOMINI DI OGNI SINGOLO EDIFICIO**

*E' in regime di comunione:*



1) L'area di sedime su cui sorge l'edificio.

2) Le opere di fondazione, le strutture portanti, la copertura a terrazza e le opere di prospetto.

3) Le colonne montanti della rete del gas fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva.

4) La rete di smaltimento delle acque meteoriche.

5) La rete fognante delle acque scure dal pozzetto di raccolta di ogni singola colonna sino al pozzetto di confluenza nella fognatura generale.

C) PROPRIETA' COMUNI TRA I CONDOMINI DI OGNI SCALA

E' in regime di comunione:

1) L'androne, le scale, i relativi pianerottoli e il corridoio di distribuzione del piano cantina.

2) L'impianto di ascensore e il relativo locale macchine ubicato sulla terrazza.

3) L'impianto elettrico d'illuminazione dell'androne, del vano scala e del piano cantine.

4) L'impianto citofonico e di antenna tv fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva.

[...]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Est; Ovest.

Altezza interna utile: 272cm l'appartamento; 250cm la cantina;

Strutture verticali: struttura in c.a. a pilastri e travi e tamponature non isolate;

Solai: struttura mista in c.a. e laterizi;

Copertura: a terrazzo calpestabile;

Manto di copertura: in marmette;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con marcapiani marroni, da ristrutturare (si notano distaccamenti di tinteggiature e cavillature di intonaci);

Pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimenti in cucina e nei bagni per h. 1,60m circa;

Pavimentazione interna: formati 32x32 in monocottura o gres effetto cotto marrone; formato 20x20 cm in gres o monocottura nei bagni; formato 20x20 cm in clinker nel balcone;

Infissi esterni: in legno e doppio vetro semplice;

Infissi interni: ante al battente in legno tamburato; porta a soffietto in pvc in cucina;

Scale: condominiali, in marmo;

Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia a fittubo, non sfilabile, non rispondente alla normativa attuale;

Impianto idrico: sottotraccia, funzionante;

Impianto termico: sottotraccia con caldaia e radiatori in alluminio (caldaia standard 24kW da revisionare, funzionante mediante bombola second quanto dichiarato dall'affittuario attuale);

Altri impianti: citofono;

Terreno esclusivo: nessuno;

Posto auto: nessuno esclusivo; presenza di numerosi posti scoperti su area condominiale e strade limitrofe;

Soffitta, cantina o simili: cantina di proprietà nel locale interrato, accessibile mediante ascensore interno e mediante discesa carrabile ai locali seminterrati condominiali (attualmente risulta mancante la chiave della porta di sicurezza);

Dotazioni condominiali: Ascensore condominiale;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 08/06/2019
- Scadenza disdetta: 08/12/2026
- Rilascio: 08/06/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

Il contratto risulta registrato in epoca antecedente il pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, Ufficio Territoriale di Pomezia al n. 3512 Serie 3T con la formula della cedolare secca.

Dalla lettura del contratto, avente prima scadenza quadriennale ricadente al 08/06/2019 (e salvo differente dimostrazione di una delle parti dell'avvenuta notifica di disdetta a mezzo raccomandata nei termini stabiliti dal contratto), lo stesso sembrerebbe rinnovato per ulteriori due quadrienni a far data dalla prima scadenza e alle medesime condizioni, ovvero fino al 08/06/2027.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2002 al 25/07/2007	**omissis**	<b>Atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Floridi	18/07/2002	7035	3970
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	22/07/2002	31990	22486
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 25/07/2007	**omissis**	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonino Privitera	25/07/2007	40546	24418
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	26/07/2007	59647	29729
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE Roma 3	25/07/2007	24641	1T		

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblici aggiornate al 16/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Uff. di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 26/07/2007  
Reg. gen. 59648 - Reg. part. 17779  
Importo: € 320.000,00  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***, **\*\*omissis\*\***  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Privitera Antonino

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/02/2024  
Reg. gen. 8180 - Reg. part. 6063  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***, **\*\*omissis\*\***

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea "C - Espansione", Sottozona "C2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 1° Agosto 1984.

Per tali zone si applicano i dettami delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. , art. 22, del quale si riporta un estratto:

[...]

#### Sottozona C2

7. Riguarda l'area da destinare all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/1962, nel centro di Tor San Lorenzo.

8. In questa sottozona si applicano le stesse prescrizioni di cui al precedente articolo per la sottozona B3.

[...]

#### Sottozona B3

10. In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente art. 8, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 1,0$
- b) Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_t = 2,0$
- c) Altezza massima,  $H = 10,50$



d) Aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26, nella misura di 24 mq per ogni 80 mc, costruibili e costruiti.

10. Prima dell'approvazione dei Piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumenti di superficie utile e di cubature.

[...]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile non risulta agibile, ovvero non risulta essere stato rilasciato certificate di Agibilità/Abitabilità dall'UTC di Ardea.

L'immobile risulta essere parte del fabbricato denominato "Edificio 1", rientrante nel Comparto "B" del Piano di Edilizia Economica e Popolare di Tor San Lorenzo (P.E.E.P.) comprendente più edifici di maggiore estensione.

Gli stessi fabbricati, risultano edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n° 55/83 del 30/07/1987**, rilasciata dal Comune di Ardea alla **\*\*omissis\*\*** più altre, a seguito di Domanda di Concessione Edilizia del 24/05/1982, prot. 8952.

Va precisato che la suddetta Concessione Edilizia fù rilasciata a seguito di travagliati accadimenti e contenziosi, susseguitisi in un più ampio arco temporale, così brevemente riassunti:

- Dichiarazione di inizio lavori del 07/02/1982 con formazione del silenzio-assenso da parte delle cooperative esecutrici dei lavori;
- Susseguente sospensione dei lavori da parte del Comune di Ardea, con contestazione della mancanza del titolo ad aedificandum;
- Impugnazione da parte delle cooperative costruttrici presso il TAR del Lazio, con sentenza a loro favorevole (Decisione n. 1728/84 passata in giudicato), la quale dichiarò illegittima la sospensione dei lavori da parte del Comune di Ardea;
- Rilascio delle **Concessioni n. 55-56-57/83 del 30/07/1987, prot. 16373**, con annullamento parziale del precedente titolo edilizio da parte del Comune e prescrizione di presentare progetto di variante con adeguamento su base della relazione dell'Ufficio Tecnico in conformità alle previsioni del P.E.E.P.;

Successivamente ai predetti accadimenti furono rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- **Autorizzazione del 20/08/1990** a proseguire i lavori con proroga dei termini di Fine Lavori fissato al 24/07/1991;
- **Autorizzazione del 01/08/1991**, a proseguire i lavori con proroga dei termini di Fine Lavori fissato al 24/07/1992;
- **Variante alla Concessione Edilizia n° 55/83 del 30/07/1987 rilasciata in data 06/04/1993** dal Comune di Ardea alla **\*\*omissis\*\***, stante il parere favorevole della Commissione Edilizia del 10/03/1993 (ultimo titolo edilizio);

Non risulta contenuta all'interno del fascicolo il Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'intero fabbricato, neppure parziale, riguardante la sola unità abitativa in oggetto.

#### **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.

Si premette che il fascicolo visionato dallo scrivente, così come gli era stato consegnato in visione, e dal quale si è potuto estrarre copia, risultava versare in stato di degradamento fisico avanzato, dovuto presumibilmente ad allagamento dei locali preposti ad ospitare i faldoni dell'archivio e anche ad incendio, in quanto la maggior parte dei grafici e degli allegati risultavano "incollati", strappati o bruciati (vedasi documentazione comunale allegata).

Ciò nonostante, si è potuto prendere visione della maggior parte dei documenti richiesti, constatando che l'ultimo titolo autorizzativo risulta essere la **Variante alla C.E. rilasciata in data 06/04/1993**.

Rispetto al grafico di progetto allegato alla stessa, si rilevano alcune difformità, meglio evidenziate nell'allegato riepilogativo di analisi urbanistica redatto dallo scrivente, e cioè:

- 1) la diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nello spostamento di tramezzature, porte, etc.;
- 2) la modifica ai prospetti, consistente nella differente collocazione e geometria degli infissi esterni;
- 3) la modifica ai prospetti, con piccolo aumento di cubatura e superficie abitativa in prossimità del balcone e restringimento dello stesso.

#### **SANABILITA' DELLE OPERE IN DIFFORMITA' RILEVATE:**

1) A parere dello scrivente, le opere di cui al punto 1), risultano sanabili, in quanto aventi la caratteristica della cosiddetta "doppia conformità", verificatasi cioè quando *"l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"* ( cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001;

Per queste sarà sufficiente presentare una Cila in Sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr. comma 5 dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001).

2) Le opere riguardanti il punto 2) risultano con evidenza risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (vedasi accatastamento coevo al rilascio della C.E.), in quanto strutturate e ripetute uniformemente sull'intero fabbricato, e non riguardanti la sola unità abitativa oggetto di perizia.

A parere dello scrivente, non essendo possibile la remissione in pristino in conformità all'ultimo titolo rilasciato (spostamento di tutti gli infissi), nè tantomeno risultano tali difformità rientranti nelle tolleranze del 5% di cui all'Art. 34-bis: "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia, andrà presentato un progetto di sanatoria (SCIA artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001) in maniera congiunta con l'intero condominio al fine di uniformare i prospetti dell'intero fabbricato, previo comunque parere preventivo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale ed avvio della procedura di Accertamento di Conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

3) Anche le opere di cui al presente punto sembrano in parte eccedere le tolleranze del 5% di cui all'Art. 34-bis: "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 380/2001.

Nello specifico, ed alla luce delle modifiche apportate dal D.L. 69/2024 (anche ditto "Salva-Casa") all'art. 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una verifica preliminare sulla possibilità di considerare rientranti nelle tolleranze consentite l'ampliamento della volumetria del soggiorno e la riduzione della superficie del balcone (vedasi Allegato 5bis. Tavola di verifica delle tolleranze DL 69\_2024 Salva Casa)

Per quanto riguarda l'aumento di volume e superfici abitative del soggiorno, previo comunque parere favorevole da parte dell'U.T.C., sarà possibile quindi considerarli rientranti nelle "tolleranze costruttive", così come sotto definite, e quindi non occorre presentare un titolo in sanatoria specific:

*"Art. 34-bis DPR 380/2001 (Tolleranze costruttive)*

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia** se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*1-bis. **Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia** se contenuto entro i limiti:*

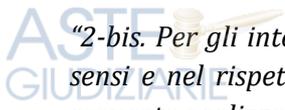
*[...]*

***d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati."***

*[...]*

*"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 al presente articolo [art. 34-bis DPR 380/2001 n.d.r.] realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, **non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverate allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.**"*

Per quanto riguarda invece il balcone, NON risulta verificata la tolleranza costruttiva del 5% come sopra definita, tuttavia lo scostamento di superficie del balcone (**in diminuzione rispetto al progetto**) potrebbe rientrare nelle cosiddette "**tolleranze esecutive**", come riportato dall'art. 34-bis del T.U.E. al comma 2-bis, anch'esso recentemente modificato con decreto legge n. 69/2024, e cioè:



*"2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il **minore dimensionamento dell'edificio**, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere."*



Le spese necessarie sono orientativamente stabilite in € 5.000,00, e comprendono gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione per Scia in sanatoria e/o Cila tardiva, in parte suddivise tra i condomini in parte spettanti alla sola unità abitativa oggetto di pignoramento, spese tecniche in quota parte, diritti di segreteria/istruttoria, etc. e verranno decurtate in fase di stima del bene da staggire.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.480,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come riferito dall'amministratore di condominio attualmente in carica, non risultano essere state approvate spese straordinarie.

Le spese riferite alle ultime due annualità, in attesa di approvazione dei bilanci, ammontano ad € 1480,00.



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

- **Bene N° 1** – Appartamento e cantina ubicato ad Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala F, interno 4, piano 2°

Appartamento con annessa cantina posto al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Ardea, in Via dei Germani 1, scala "F". L'immobile è composto da un locale di soggiorno/pranzo, una cucina, un corridoio, due camere da letto, due bagni ed un balcone coperto, per una superficie lorda di circa 79,30 mq per quanto riguarda l'appartamento e 6,00 mq per il balcone, oltre accessorio (cantina) posto al piano interrato dello stesso stabile, avente una superficie di circa 7,50 mq lordi. L'appartamento risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 55, part. 3767, sub. 82, e vi si accede dalla scala denominata "F" di un edificio di forma semicircolare di maggiore ampiezza con locali commerciali posti al piano terra, mentre la cantina risulta identificata con il subalterno 116 della medesima particella e vi si accede sia mediante l'ascensore interno alla scala "F", sia percorrendo la rampa di discesa ai locali interrati mediante una porta di sicurezza. Il lotto dista circa 1,50 km dal litorale di Marina di Ardea ed è ben collegato alle principali arterie viarie, quali le vie provinciali denominate Largo San Lorenzo e Via Campo di Carne. E' buona la presenza di parcheggi liberi in zona, oltre ai numerosi servizi commerciali, attività di servizi sia privati, sia pubblici e sportivi, raggiungibili nel raggio di pochi km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 82, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 116, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 90.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

### STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- determinazione del reddito lordo medio annuo presunto ( R ) ma che sia ordinario nella zona;
- scelta del tasso di capitalizzazione ( r ) ;
- applicazione della formula di capitalizzazione del reddito medio annuo  $R : r = V$  al fine di ottenere il valore dell'immobile con stima analitica ( V ) ;

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo o dai dati certi ricavati dalle locazioni reali, attuali o precedenti, anche per immobili simili, situati nella medesima zona ed aventi le medesime caratteristiche tipologiche e di superficie.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo allo stato attuale di € 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo **(pari ad un canone mensile registrato di € 400,00 mensili)**.



Per cui si avrà:

Capitalizzazione del canone annuo netto  $R : r = V$   
ove  $r = 4,78\%$  (MEDIA SAGGIO OMI - MIN = 4,91%; MAX = 4,65%)

€ 4.800,00 / 0,0478 = € 100.418,00

(valore dell'immobile con stima Analitica)

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

### RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	69,55 mq	79,30 mq	1,00	79,30 mq	2,72 m	secondo
Balcone coperto	5,15 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,72 m	secondo
Locale cantina	6,30 mq	7,65 mq	0,20	1,53 mq	2,50 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,23 mq</b>		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 83,23

Valore unitario: € 1.200,00 (Valore medio OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni).

Valore complessivo con stima sintetica =



mq 83,23 x €/mq 1.200,00 = € 99.876,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

(€ 100.418,00 + € 99.876,00) : 2 = € 100.147,00

A detta cifra andranno detratte:

1) le spese per sanare o ripristinare le difformità riscontrate (vedasi capitolo "Regolarità Edilizia"), comprensiva di spese tecniche, sanzioni comunali, pagamenti diritti, etc. etc. computabili orientativamente in € 5.000,00,

2) un valore forfettario del 5% per "inapplicabilità della garanzia per vizi della cosa", come disposto dall'art. 2922 del c.c., equivalente a € 100.147,00 x 5 % = € 5.007,00

Per cui il valore finale del bene sarà:

€ 100.147,00 - € 5.000,00 - € 5.007,00 = € 90.140,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 90.000,00 (Euro Novantamila/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala F, interno 4, piano 2°	83,23 mq	1.081,34 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

**Valore finale di stima: € 90.000,00**



1. Verbali di sopralluogo
2. Titolo di proprietà e locazioni
3. Documentazione catastale
4. Rilievo dello stato dei luoghi
5. Tavole di confronto tra rilievo ed ultimo titolo abilitativo comunale

**5. BIS Tavola di verifica delle tolleranze DL 69\_2024 Salva Casa**

6. Inquadramento satellitare da Google Maps
7. Documentazione Ufficio Tecnico Comunale di Ardea
8. Documentazione fotografica
9. Quotazioni immobiliari
10. Documentazione condominiale
11. Perizia versione privacy
12. Invio bozza di perizia alle parti

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 05/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rinaldi Danilo

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala F, interno 4, piano 2°

Appartamento con annessa cantina posto al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Ardea, in Via dei Germani 1, scala "F". L'immobile è composto da un locale di soggiorno/pranzo, una cucina, un corridoio, due camere da letto, due bagni ed un balcone coperto, per una superficie lorda di circa 79,30 mq per quanto riguarda l'appartamento e 6,00 mq per il balcone, oltre accessorio (cantina) posto al piano interrato dello stesso stabile, avente una superficie di circa 7,50 mq lordi. L'appartamento risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 55, part. 3767, sub. 82, e vi si accede dalla scala denominata "F" di un edificio di forma semicircolare di maggiore ampiezza con locali commerciali posti al piano terra, mentre la cantina risulta identificata con il subalterno 116 della medesima particella e vi si accede sia mediante l'ascensore interno alla scala "F", sia percorrendo la rampa di discesa ai locali interrati mediante una porta di sicurezza. Il lotto dista circa 1,50 km dal litorale di Marina di Ardea ed è ben collegato alle principali arterie viarie, quali le vie provinciali denominate Largo San Lorenzo e Via Campo di Carne. E' buona la presenza di parcheggi liberi in zona, oltre ai numerosi servizi commerciali, attività di servizi sia privati, sia pubblici e sportivi, raggiungibili nel raggio di pochi km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 82, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 116, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea "C - Espansione", Sottozona "C2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 1° Agosto 1984. Per tali zone si applicano i dettami delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., art. 22, del quale si riporta un estratto: [...] Sottozona C2 7.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

Rispetto al grafico di progetto allegato alla stessa, si rilevano alcune difformità, meglio evidenziate nell'allegato riepilogativo di analisi urbanistica redatto dallo scrivente, e cioè:

- 1) la diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nello spostamento di tramezzature, porte, etc.;
- 2) la modifica ai prospetti, consistente nella differente collocazione e geometria degli infissi esterni;
- 3) la modifica ai prospetti, con piccolo aumento di cubatura e superficie abitativa in prossimità del balcone e restringimento dello stesso.

**SANABILITA' DELLE OPERE IN DIFFORMITA' RILEVATE:**

1) A parere dello scrivente, le opere di cui al punto 1), risultano sanabili, in quanto aventi la caratteristica della cosiddetta "doppia conformità", verificatasi cioè quando *"l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"* ( cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001;

Per queste sarà sufficiente presentare una Cila in Sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr. comma 5 dell'art. 6- bis D.P.R. 380/2001).



2) Le opere riguardanti il punto 2) risultano con evidenza risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (vedasi accatastamento coevo al rilascio della C.E.), in quanto strutturate e ripetute uniformemente sull'intero fabbricato, e non riguardanti la sola unità abitativa oggetto di perizia.

A parere dello scrivente, non essendo possibile la remissione in pristino in conformità all'ultimo titolo rilasciato (spostamento di tutti gli infissi), nè tantomeno risultano tali difformità rientranti nelle tolleranze del 5% di cui all'Art. 34-bis: "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia, andrà presentato un progetto di sanatoria (SCIA artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001) in maniera congiunta con l'intero condominio al fine di uniformare i prospetti dell'intero fabbricato, previo comunque parere preventivo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale ed avvio della procedura di Accertamento di Conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

3) Anche le opere di cui al presente punto sembrano in parte eccedere le tolleranze del 5% di cui all'Art. 34-bis: "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 380/2001.

Nello specifico, ed alla luce delle modifiche apportate dal D.L. 69/2024 (anche ditto "Salva-Casa") all'art. 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una verifica preliminare sulla possibilità di considerare rientranti nelle tolleranze consentite l'ampliamento della volumetria del soggiorno e la riduzione della superficie del balcone (vedasi Allegato 5bis. Tavola di verifica delle tolleranze DL 69\_2024 Salva Casa)

Per quanto riguarda l'aumento di volume e superfici abitative del soggiorno, previo comunque parere favorevole da parte dell'U.T.C., sarà possibile quindi considerarli rientranti nelle "tolleranze costruttive", così come sotto definite, e quindi non occorre presentare un titolo in sanatoria specific:

*"Art. 34-bis DPR 380/2001 (Tolleranze costruttive)*

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia** se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

*[...]*

*d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati."*

*[...]*

*"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 al presente articolo [art. 34-bis DPR 380/2001 n.d.r.] realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, **non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverate allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.**"*

Per quanto riguarda invece il balcone, NON risulta verificata la tolleranza costruttiva del 5% come sopra definita, tuttavia lo scostamento di superficie del balcone (**in diminuzione rispetto al progetto**) potrebbe rientrare nelle cosiddette “**tolleranze esecutive**”, come riportato dall’art. 34-bis del T.U.E. al comma 2-bis, anch’esso recentemente modificato con decreto legge n. 69/2024, e cioè:

*“2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 **il minore dimensionamento dell’edificio**, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.”*

Le spese necessarie sono orientativamente stabilite in € 5.000,00, e comprendono gli oneri dovuti al Comune a titolo di oblazione per Scia in sanatoria e/o Cila tardiva, in parte suddivise tra i condomini in parte spettanti alla sola unità abitativa oggetto di pignoramento, spese tecniche in quota parte, diritti di segreteria/istruttoria, etc. e verranno decurtate in fase di stima del bene da staggire.

- **Prezzo base d'asta: € 90.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2024 DEL R.G.E.**

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

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala F, interno 4, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 82, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 116, Categoria C2	<b>Superficie</b>	83,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>- APPARTAMENTO. Lo stato conservativo generale dell'appartamento appare scadente, ed in generale da ristrutturare, con la caldaia (utilizzata con bombola a gas) ed il climatizzatore non funzionanti e con parti mancanti (manca l'unità interna dello split installato sul balcone). Tutti gli elementi costitutivi l'immobile risultano dello stato originale dell'epoca dell'edificazione, per cui si presume siano vetuste anche le parti sottotraccia quali tubazioni, impiantistica in genere, elettrica e termoidraulica, rivestimenti, pavimenti e quant'altro non oggetto di manutenzione straordinaria. - CANTINA. La cantina posta al piano interrato risulta in stato conservativo scadente, con la presenza di corrosione alla porta metallica, sporco generalizzato, inaccessibilità della maggior parte degli spazi a causa di accatastamento di mobili di dubbia appartenenza, e a causa della mancanza della chiave di apertura della porta di sicurezza che collega gli spazi di discesa e distribuzione ai quali si accede tramite una rampa carrabile. - SPAZI COMUNI. Per quanto riguarda gli spazi comuni (androne, terrazzo, vano scale, locale ascensore, etc.), lo stato generale risulta scadente; Si segnala su tutti il malfunzionamento dell'ascensore (è stato necessario l'intervento della ditta preposta alla manutenzione per poter scendere al locale cantina interrato); Si rileva inoltre l'accatastamento di materiali edili, mobili ed inerti sul terrazzo e negli spazi comuni dei locali cantina, la presenza di graffiti nei locali garage, strade contermini generalmente da mantenere, etc. Non si rilevano particolari elementi di pregio per quanto riguarda il condominio in generale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento con annessa cantina posto al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Ardea, in Via dei Germani 1, scala "F". L'immobile è composto da un locale di soggiorno/pranzo, una cucina, un corridoio, due camere da letto, due bagni ed un balcone coperto, per una superficie lorda di circa 79,30 mq per quanto riguarda l'appartamento e 6,00 mq per il balcone, oltre accessorio (cantina) posto al piano interrato dello stesso stabile, avente una superficie di circa 7,50 mq lordi. L'appartamento risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 55, part. 3767, sub. 82, e vi si accede dalla scala denominata "F" di un edificio di forma semicircolare di maggiore ampiezza con locali commerciali posti al piano terra, mentre la cantina risulta identificata con il subalterno 116 della medesima particella e vi si accede sia mediante l'ascensore interno alla scala "F", sia percorrendo la rampa di discesa ai locali interrati mediante una porta di sicurezza. Il lotto dista circa 1,50 km dal litorale di Marina di Ardea ed è ben collegato alle principali arterie viarie, quali le vie provinciali denominate Largo San Lorenzo e Via Campo di Carne. E' buona la presenza di parcheggi liberi in zona, oltre ai numerosi servizi commerciali, attività di servizi sia privati, sia pubblici e sportivi, raggiungibili nel raggio di pochi km.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

