

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare  
396/2022 del R.G.E.

promossa da

contro



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



In data 05/12/2021, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Via Le Piagge - 00074 - Nemi (RM), email ptrmtr@tiscali.it; arch.petruccimariateresa@gmail.com, PEC ma.petrucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA VASTO N 4 GIA' VIA BOLOGNA SNC, edificio A9, scala -----, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.593012- 12.493919)

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del "Complesso edilizio Centro Regina" sito in Ardea Rm, via Vasto n.4, già via Bologna snc, località Marina di Ardea, (zona posta vicino al litorale marino laziale raggiungibile senza mezzi), fabbricato denominato A9, posto al piano terra/rialzato, interno 2, composto da un piccolo ingresso, camera, bagno, cucina e terrazzo /giardino a livello. Esso confina con il vano ascensore, appartamento interno 3, distacco su via Bologna, salvo altri. Al suo servizio vi è un locale cantina posto al piano S1 identificata con l'interno 2, confinante con la cantina n.3, corridoio di accesso e box n. 10. La zona è periferica rispetto al centro della città e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA VASTO N 4 GIA' VIA BOLOGNA SNC, edificio A9, scala -----, interno 2, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come si evince al punto 1-2 della relazione depositata agli atti dal Custode Giudiziario IVG di Roma.



## TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Esso confina con il vano ascensore, appartamento interno 3, distacco su via Vasto ex via Bologna, salvo altri. Il vano cantina identificato con il n.2 posto al PS1 confina con il corridoio di accesso, cantina n.3, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,70 m	T
Giardino	42,00 mq	42,00 mq	0.1	420 mq	0,00 m	T
Giardino	57,00 mq	57,00 mq	0.02	1,14mq	0,00 m	T
portico	7,50 mq	7,50 mq	0.3	2,25 mq	0,00 m	T
Cantina	400 mq	400 mq	0.5	2,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				51,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1983 al 23/12/1980		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 2, Zc. U Categoria <b>A4</b> Cl.5, Cons. 3VANI Superficie catastale <b>4</b> mq Rendita € 185,92 Piano T Graffato 1378
Dal 12/03/1983 al 23/12/1980		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 16, Zc. U Categoria <b>C2</b> Cl.5 Superficie catastale <b>4</b> mq Rendita € 1.756,00 Piano PS1
Dal 05/07/1989 al 12/03/1983		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 2, Zc. U Categoria <b>A4</b> Cl.5, Cons. 3VANI Superficie catastale <b>4</b> mq Rendita € 185,92 Piano T Graffato 1378
Dal 05/07/1989 al 12/03/1983		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 16, Zc. U Categoria <b>C2</b> Cl.5, Cons. <b>4</b> Superficie catastale 5 mq Rendita € 17,56 Piano s1
Dal 06/07/2001 al 05/07/1989		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 16, Zc. U Categoria <b>C2</b> Cl.5, Cons. <b>4</b> Superficie catastale 5 mq Rendita € 17,56 Piano PS1
Dal 06/07/2001 al 05/07/1989		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 2, Zc. U Categoria <b>A4</b> Cl.5, Cons. 3VANI Superficie catastale <b>4</b> mq Rendita € 185,92 Piano T Graffato 1378
Dal 22/11/2007 al 06/07/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 2, Zc. U Categoria <b>A4</b> Cl.5, Cons. 3 VANI Superficie catastale <b>4</b> mq Rendita € 185,92 Piano T Graffato 1378
Dal 22/11/2007 al 06/07/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. <b>46</b> , Part. 1380, Sub. 16, Zc. M213

	Categoria C2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 17,56 Piano S1 Graffato 0
Dal 27/07/2023 al 22/11/2007	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 46, Part. 1380, Sub. 2, Zc. U Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 VANI Superficie catastale 41 mq Rendita € 185,92 Piano T Graffato 1378
Dal 27/07/2023 al 22/11/2007	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 46, Part. 1380, Sub. 16, Zc. U Categoria C2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 17,56 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1380	2	U	A4	5	3 VANI	41 mq	185,92 €	T	1378
	46	1380	16	M213	C2	5	4	5mq	17,56 €	S1	

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per la diversa distribuzione interna dovuta alla variazione di destinazione, al posto della cucina vi è la camera e al posto della camera vi è la cucina. Non sono state effettuate variazioni di tramezzature e/o altro.

## PRECISAZIONI

Si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per diversa destinazione interna.

**PATTI**

Allo stato attuale non risultano stipulati atti e/o affitti.

**STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo non sono state rilevate macchie di umidità e/o condensa sulle pareti, il bagno e la cucina sono funzionanti. I materiali usati da rivestimento sono di qualità sufficiente. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento e/o altro.

Lo stato di manutenzione in generale è risultato sufficiente. Non vi sono situazioni tali da rendere necessario interventi di opere ristrutturazione e/o manutenzione immediate.

**PARTI COMUNI**

Non vi sono parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Agli atti è stata rinvenuta la determina di liquidazione n.54 del 31/01/08 prot.108/ del 31/01/2008 da parte degli usi civici di pascolo, legnatico e semina gravante sul terreno. Tale determina ha stabilito €1.421,00 a saldo per definire l'affrancazione da versare presso le casse comunali. La scrivente al momento non è riuscita a reperire la ricevuta del pagamento a saldo come riportato in determina. Nel caso non rinvenisse agli atti la ricevuta a saldo è necessario terminare la pratica di affrancazione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il Fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è articolato su tre livelli fuori terra, oltre ai servizi ed piano cantinato. La struttura è in c.a. con pilastri e travi rigidamente collegati, formanti una intelaiatura portante. I solai sono di tipo misto con travetti prefabbricati portanti e pignatte. La copertura è a tetto con struttura portante in c.a.- Le tamponature esterne sono in laterizio e il rivestimento esterno è a mattoni di cortina e intonaco civile tinteggiato. Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate lesioni o incrinature evidenti da far pensare a qualche cedimento strutturale. Nello specifico l'immobile oggetto di stima è rivestito con pavimento di monocottura e tinta alle pareti. Gli infissi esterni sono in pvc con grate in ferro verniciato, quelli interni sono in legno tamburato. Il bagno e la cucina sono maiolicati per h.2.10. E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo, gas/metano, e impianto idrico. la sistemazione esterna del giardino a livello è caratterizzata dalla presenza di piantumazione varia con aiuole e porzione lastricata.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla debitrice e proprietaria che vi risiede.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2001 al 05/07/1989		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				6650	10740
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2007 al 06/07/2001		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/2002	10782	18094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	11/07/2001	26698	18094
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2023 al 22/11/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/2007	471	17349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	28/11/2007	8944	4762
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA2 aggiornate al 23/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ROMA il 28/11/2007  
Reg. gen. 48711 - Reg. part. 17349  
Quota: 1/1  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA**  
Trascritto a ROMA 2 il 04/11/2022  
Reg. gen. 61925 - Reg. part. 44154  
Quota: 1/1

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nella tavola 9 del PRG, sottozona C1 Lottizzazione Marsicola ai sensi della Legge 765 1° Delibera n.15 del 03/02/1955, approvazione G.P.A. del 09/01/1958 n. 429 , convenzione 25/04/1959 - Lottizzazione 750 mq superficie coperta 1/5 altezza max 10,60.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto denominato "A9" facente parte del complesso edilizio "Centro Regina" che risulta edificato con licenza edilizia n. 738/68, rilasciata in data 26/08/1968 pratica n. 02063 di cui non è stata rinvenuta agli atti copia cartacea ma soltanto l'elaborato grafico allegato al n. di licenza poc'anzi citata; gli altri documenti rinvenuti sono i seguenti: l'inizio lavori prot. llo n. 1206/del 08/12/1969/, fine lavori del 20/11/1970 certificato di collaudo statico. Si fa



presente che al momento del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto al grafico approvato con licenza edilizia n. 768/68.

L'appartamento dell'unico grafico trovato è di vani n.4 ( Ante Allegato n. 6) allo stato attuale i vani sono 3 e precisamente una camera, bagno,cucina,un piccolo ripostiglio e disimpegno post (Post allegato 7). Molto probabilmente il cespite è frutto di un frazionamento di cui però non è stata reperita documentazione in merito. Per quanto riguarda la cantina identificata con il sub/16 del foglio 46, particella n.1380 è in corso la definizione per l'istanza di sanatoria, condono edilizio n 47/85, protocollo n. 23110 del 27/11/1985.

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

##### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA VASTO N 4 GIA' VIA BOLOGNA SNC, edificio A9, scala -----, interno 2, piano T

L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del "Complesso edilizio Centro Regina" sito in Ardea Rm, via Vasto n.4, già via Bologna snc, località Marina di Ardea, (zona posta vicino al litorale marino laziale raggiungibile senza mezzi), fabbricato denominato A9, posto al piano terra/rialzato, interno 2, composto da un piccolo ingresso, camera, bagno, cucina e terrazzo /giardino a livello. Esso confina con il vano ascensore, appartamento interno 3, distacco su via Bologna, salvo altri. Al suo servizio vi è un locale cantina posto al piano S1 identificata con l'interno 2, confinante con la cantina n.3, corridoio di accesso e box n. 10. La zona è periferica rispetto al centro della città e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1380, Sub. 2, Zc. U, Categoria A4, Graffato 1378 - Fg. 46, Part. 1380, Sub. 16, Zc. M213, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 73.575,00

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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 al mq che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto.

Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.462 al metro quadro, con un aumento del 5,64% rispetto a Settembre 2022 (1.384 €/m²).

#### METODO DI STIMA A CONFRONTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione

Valore (€/m2)

Valore minimo OMI (2° semestre 2022) € 1.100,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2022) € 1.650,00

Valore medio unitario di mercato (€/m2) € 1.426,00

Valore medio unitario stimato (€/mq) € 1.350,00  
CALCOLO DEL VALORE OMI 2/2022

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + ( valore OMI max - Valore OMI minimo) \* K (0,85)

Valore normale unitario OMI = € 1.400,00

coefficiente di riduzione = 0,00

Valor corretto OMI = € 1.400,00

Il valore riconosciuto OMI congruo per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 1.400,00/mqx 51,59mq=€ 72.226,00 arr.

Valore OMI = € 72.226,00

#### • CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

$$Vm = Rn / r$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = Rm + SI + SD$$

Ne deriva un tasso r pari a 3,50

Il reddito netto annuale accertato in base ai valori locativi pari ad (€4,5min/€6,5max) = €5,5/mq prezzo arrotondato ad €5,5/mq x 51,59 mq = €283,75/mese arrotondato x 12 mesi = €3.400,00/anno lordo arr.

Ne deriva un valore per capitalizzazione a detrarre i costi del 35% tra spese, tasse, assicurazione, ecc €1.192,00- € 3.400,00- € 1.192,00= € 2.200,00 arr. RN

Valore per capitalizzazione= (Rn €2.200,00/3,50) x 100= €77.000,00

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione

Note

Valore Valore OMI = € 1.400,00 x 51,59m<sup>2</sup> € 72.226,00

Valore medio di mercato = € 1.350,00 x 51,59m<sup>2</sup> € 69.647,00

Valore per confronto diretto = € 1.462,00 x 0,90 x 51,59m<sup>2</sup> € 75.425,00

Valore per capitalizzazione = (€ 2.200,00/3,5) x 100 € 77.000,00

Valore stimato(= €72.226,00 + € 69.647,00 + € 75.425,00 + €77.000,00)/4 €73.575,00  
arrotondato

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 73.575,00

Il VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE E' PARI AD € 73.575,00(euro settantatrecinquecentesettantacinque/euro)



SI DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a € 73.575,00 (arrotondato)(settantatrecinquecentesettantacinque)

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.

Genzano di Roma, li 12/10/2023

- L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Petrucci Maria Teresa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - VIA VASTO N 4 GIA' VIA BOLOGNA SNC, edificio A9, scala ---- ----, interno 2, piano T	51,59 mq	1.426,13 €/mq	€ 73.574,05	100,00 %	€ 73.575,00
Valore di stima:					€ 73.575,00

Valore di stima: € 73.575,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%
Spese condominiali insolute	3000,00	€

Valore finale di stima: € 64.690,00

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.

Nemi, li 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Petrucci Maria Teresa

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - residenza e cantina (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure residenza e cantina (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - licenza edilizia --tavola di progetto (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - grafico planimetria ante fedele al progetto (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - grafico planimetria post stato di fatto (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - inizio e fine lavori (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - collaudo statico (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - tavola di prg (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Determina di affrancazione - istanza di sanatoria condono edilizio 47/85 per la cantina (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 13 Altri allegati - OMI



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA VASTO N 4 GIA' VIA BOLOGNA SNC, edificio A9, scala -----, interno 2, piano T

L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del "Complesso edilizio Centro Regina" sito in Ardea Rm, via Vasto n.4, già via Bologna snc, località Marina di Ardea, (zona posta vicino al litorale marino laziale raggiungibile senza mezzi), fabbricato denominato A9, posto al piano terra/rialzato, interno 2, composto da un piccolo ingresso, camera, bagno, cucina e terrazzo /giardino a livello. Esso confina con il vano ascensore, appartamento interno 3, distacco su via Bologna, salvo altri. Al suo servizio vi è un locale cantina posto al piano S1 identificata con l'interno 2, confinante con la cantina n.3, corridoio di accesso e box n. 10. La zona è periferica rispetto al centro della città e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1380, Sub. 2, Zc. U, Categoria A4, Graffato 1378 - Fg. 46, Part. 1380, Sub. 16, Zc. M213, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella tavola 9 del PRG, sottozona C1 Lottizzazione Marsicola ai sensi della Legge 765 1° Delibera n.15 del 03/02/1955, approvazione G.P.A. del 09/01/1958 n. 429, convenzione 25/04/1959 - Lottizzazione 750 mq superficie coperta 1/5 altezza max 10,60.

**Prezzo base d'asta: € 64.690,00**





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 396/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.690,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA VASTO N. 4 GIÀ VIA BOLOGNA SNC, edificio A9, scala -----, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1380, Sub. 2, Zc. U, Categoria A4 Graffato 1378 - Fg. 46, Part. 1380, Sub. 16, Zc. M213, Categoria C2	Superficie	51,59 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo non sono state rilevate macchie di umidità e/o condensa sulle pareti, il bagno e la cucina sono funzionanti. I materiali usati da rivestimento sono di qualità sufficiente. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento e/o altro. Lo stato di manutenzione in generale è risultato sufficiente. Non vi sono situazioni tali da rendere necessario interventi di opere ristrutturazione e/o manutenzioni immediate.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del "Complesso edilizio Centro Regina" sito in Ardea Rm, via Vasto n. 4 già via Bologna snc, località Marina di Ardea, (zona posta vicino al litorale marino laziale raggiungibile senza mezzi), fabbricato denominato A9, posto al piano terra/rialzato, interno 2, composto da un piccolo ingresso, camera, bagno, cucina e terrazzo /giardino a livello. Esso confina con il vano ascensore, appartamento interno 3, distacco su via Bologna, salvo altri. Al suo servizio vi è un locale cantina posto al piano S1 identificata con l'interno 2, confinante con la cantina n.3, corridoio di accesso e box n. 10. La zona è periferica rispetto al centro della città e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla debitrice e proprietaria che vi risiede.		