TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Peretti Manuel, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2018 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT SPA
Codice fiscale: 00348170101
Partita IVA: 00348170101
Piazza Gae Aulenti 3
20154 - MILANO (MI)

E per essa, quale mandataria

DOBANK SPA
Codice fiscale: 00390840239
Partita IVA: 00390840239
Piazzetta Monte 1
37121 - VERONA (VR)

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd4655365f032b4f2bc51229900

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riserve e particolarità da segnalare 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2018 del R.G.E. 13
Lotto Unico 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900

INCARICO

All'udienza del 24/05/2018, il sottoscritto Arch. Peretti Manuel, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2018 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 LAURENTINA KM 38,00 (ORA VIALE SAN LORENZO 153), interno 3, piano PRIMO (Coord. Geografiche: 41°34'14,42"N - 12°31'54,34"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano seminterrato e copertura piana. Attualmente non è presente alcun condominio.

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 LAURENTINA KM 38,00 (ORA VIALE SAN LORENZO 153), interno 3, piano PRIMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da relazione del professionista delegato, Avv. PATRIZIA FEDE, la documentazione appare completa.

TITOLARITÀ

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL DELEGATO AVV.PATRIZIA FEDE RISULTANO LE SEGUENTI PROVENIENZE E FORMALITA'

COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO CLAUDIO DE VIVO IN DATA 23/06/1989 REP. 5976 - TRASCRITTO IN DATA 20/07/1989 AI NN. 19004 REG PART. E 27571 REG. GEN.

TRASCRIZIONE N.10312/15500 DEL 22/05/1998 A ROGITO NOTAIO DE PAOLA VINCENZO DEL 20/05/1998 REP 42071

IPOTECA GIUDIZIALE 8666/35358 DEL 11/11/1998 EMESSA DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI ROMA IL 17/08/1998 REP. 3482/1998

TRASCRIZIONE N. 18153/27425 DEL 18/06/2003

ISCRIZIONE N.8889/51255 DEL 10/11/20189

TRASCRIZIONE N.12844/18444 DEL 19/04/2018

CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di un appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno tre, confina con vano scala, essendo libero su tre lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,85 mq	108,35 mq	1,00	108,35 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	37,50 mq	37,50 mq	0,25	9,38 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	117,73 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	117,73 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	P	8409			A2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che attualmente l'immobile è identificato come "TIPO DENUNCIA P NUMERO 8409 ANNO 1981".
In Catasto Terreni l'area si distingue al foglio 53, particelle 716 e 721
Sarà necessario regolarizzare l'intero corpo di fabbrica inserendolo in mappa contestualmente con tutte le unità immobiliari apparenenti al complesso edilizio.
Tale intervento, quantificato in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.
In particolare le difformità della planimetria catastale, che sostanzialmente consistono in una diversa distribuzione interna ed alla modifica e apertura di finestra-portafinestra esterna, sono puntualmente desumibili dal rilievo planimetrico redatto dal CTU che rappresenta lo stato attuale al momento del sopralluogo.

PRECISAZIONI

Si precisa che attualmente risulta irreperibile la pratica edilizia attestante la legittimità dell'immobile, come da comunicazione dell'uffico urbanistica allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.
Considerando comunque l'immobile ubicato in un tessuto urbano consolidato, risulta verosimile riportare come riferimento la planimetria catastale risalente al 1981.

D'altra parte è doveroso evidenziare che attualmente l'immobile è identificato come "TIPO DENUNCIA P NUMERO 8409 ANNO 1981".
In Catasto Terreni l'area si distingue al foglio 53, particelle 716 e 721

Sarà necessario regolarizzare l'intero corpo di fabbrica inserendolo in mappa contestualmente con tutte le unità immobiliari apparenenti al complesso edilizio oltre alla presentazione di un nuovo procedimento edilizio atto a riportare la situazione attuale presso l'ufficio urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900

Tale intervento complessivo, quantificato in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.

In particolare le difformità della planimetria catastale, che sostanzialmente consistono in una diversa distribuzione interna ed alla modifica e apertura di finestra-portafinestra esterna, sono puntualmente desumibili dal rilievo planimetrico redatto dal CTU che rappresenta lo stato attuale al momento del sopralluogo.

Si segnala l'attuale assenza di allaccio acqua per problemi di linea di adduzione dal contatore su viale San Lorenzo.

Si evidenzia la mancanza di Certificazione APE, nè copia del libretto della caldaia, come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in scadenti condizioni interne, in massima parte dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura piana sovrastante, necessita di un intervento manutentivo complessivo. Attualmente non è abitabile
Si segnala l'attuale assenza di allaccio acqua per problemi di linea di adduzione dal contatore su viale San Lorenzo

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso con più unità immobiliari, per cui rientrano fra le parti comuni il vano scala e il camminamento pedonale di accesso al portone di ingresso del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, esposto su tre lati a Sud ad Est ed ad Ovest, si presenta in scadenti condizioni a causa di diffuse infiltrazioni provenienti dalla copertura piana sovrastante che può aver innescato anche problematiche statiche. E' indispensabile un intervento manutentivo globale, sia esterno che interno.
La tipologia costruttiva è ad intelaiatura in cemento armato, con solai in laterocemento e copertura piana; è rivestito principalmente a cortina, con elementi intonacati e tinteggiati (attualmente la tinteggiatura è decoesa e necessita di intervento di ripristino). L'immobile è dotato di infissi in legno e tapparelle in pvc, porte tamburate, portoncino ligneo, pavimentazioni prevalentemente in ceramica, così come il rivestimento della cucina e del bagno.
L'altezza interna utile è di circa 3,00 m.
Le pareti ed le soffitte sono intonacate e tinteggiate.
Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.
Impianti: impianto elettrico sottotraccia - impianto termico con caldaia murale a gpl, collegata con bombola ausiliaria, non funzionante, caloriferi in alluminio - impianto idrico sottotraccia, ma si segnala l'attuale assenza di allaccio acqua per problemi di linea di adduzione dal contatore su viale San Lorenzo.
Vano scala comune privo di ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE, COME PERALTRO DICHIARATO DALL'ESECUTATO, RISULTAVA LIBERO

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, come da relazione del professionista delegato, Avv. PATRIZIA FEDE,;

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG AGGIORNATO CON DGRL n° 5192 del 01/08/1984 del Comune di Ardea a zona "B3: Completamento del centro di Tor San Lorenzo".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa che attualmente risulta irreperibile la pratica edilizia attestante la legittimità dell'immobile, come da comunicazione dell'uffico urbanistica allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.
Considerando comunque l'immobile ubicato in un tessuto urbano consolidato, risulta verosimile riportare come riferimento la planimetria catastale risalente al 1981.

D'altra parte è doveroso evidenziare che attualmente l'immobile è identificato come "TIPO DENUNCIA P NUMERO 8409 ANNO 1981".

Sarà necessario regolarizzare l'intero corpo di fabbrica inserendolo in mappa contestualmente con tutte le unità immobiliari apparenenti al complesso edilizio oltre alla presentazione di un nuovo procedimento edilizio atto a riportare la situazione attuale presso l'ufficio urbanistica.

Tale intervento complessivo, quantificato in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.

In particolare le difformità della planimetria catastale, che sostanzialmente consistono in una diversa distribuzione interna ed alla modifica e apertura di finestra-portafinestra esterna, sono puntualmente desumibili dal rilievo planimetrico redatto dal CTU che rappresenta lo stato attuale al momento del sopralluogo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900

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.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU non ha reperito il Certificato APE, ne è stato possibile redigerlo, in mancanza del libretto di manutenzione della caldaia e libretto d'impianto con relative certificazioni, come riportato nel verbale di sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

ATTUALMENTE, COME DA DICHIARAZIONE DELL'ESECUTATO, NON RISULTA ALCUN CONDOMINIO

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA LAURENTINA KM 38,00 (ORA VIALE SAN LORENZO 153), interno 3, piano PRIMO
  L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano seminterrato e copertura piana. Attualmente non è presente alcun condominio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. P, Part. 8409, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 140.000,00
  Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA3 Serial#: 2cb46cd46553651032b4f2bc51229900

della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:
- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detrarranno le spese che di norma si sostengono annualmente.
Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.
Spese medie annue (S) per:
- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:
R = €. 6.000,00 S = 33% di R;
S = €. 6.000,00 x 33 : 100 = €. 1.980,00;
R - S = €. 6.000,00 – 1.980,00 = €. 4.020,00 (canone netto).
Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V, ove r = 0,030;
€. 4.020,00: 0,030 = €. 134.000,00.

STIMA SINTETICA
Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie utile, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.
Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a)Super. lorda residenziale convenzionale mq 117,73* € 1.675/mq = € 197.197,75

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€. 134.000,00 + €. 197.197,75) : 2 = €. 165.598,87

<u>A detrarre spese per sanatoria e ripristino dei luoghi, accatastamento, arrotondando, a carico aggiudicatario</u>
€ - 25.598,87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd465536651032b4f2bc51229900

Rimanenza €. 140.000,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato €. 140.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - VIA LAURENTINA KM 38,00 (ORA VIALE SAN LORENZO 153), interno 3, piano PRIMO	117,73 mq	118.917,00 €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 140.000,00
				Valore di stima:	€ 140.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che attualmente risulta irreperibile la pratica edilizia attestante la legittimità dell'immobile, come da comunicazione dell'uffico urbanistica allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.
Considerando comunque l'immobile ubicato in un tessuto urbano consolidato, risulta verosimile riportare come riferimento la planimetria catastale risalente al 1981.

D'altra parte è doveroso evidenziare che attualmente l'immobile è identificato come "TIPO DENUNCIA P NUMERO 8409 ANNO 1981".
In Catasto Terreni l'area si distingue al foglio 53, particelle 716 e 721

Sarà necessario regolarizzare l'intero corpo di fabbrica inserendolo in mappa contestualmente con tutte le unità immobiliari apparenenti al complesso edilizio oltre alla presentazione di un nuovo procedimento edilizio atto a riportare la situazione attuale presso l'ufficio urbanistica.

Tale intervento complessivo, quantificato in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.

In particolare le difformità della planimetria catastale, che sostanzialmente consistono in una diversa distribuzione interna ed alla modifica e apertura di finestra-portafinestra esterna, sono puntualmente desumibili dal rilievo planimetrico redatto dal CTU che rappresenta lo stato attuale al momento del sopralluogo.

Si segnala l'attuale assenza di allaccio acqua per problemi di linea di adduzione dal contatore su viale San Lorenzo.

Si evidenzia la mancanza di Certificazione APE, nè copia del libretto della caldaia, come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd4655365f032b4f2bc51229900

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 18/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Ing. Arch. Manuel PERETTI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - ESAME PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE DEL DELEGATO AVV. PATRIZIA FEDE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE DOTT. CARLO PENNAZZI CATALANI
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA ALL'URBANO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - COMUNICAZIONE IRREPERIBILITA' PRATICA EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd4655365f032b4f2bc51229900

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA LAURENTINA KM 38,00 (ORA VIALE SAN LORENZO 153), interno 3, piano PRIMO
  L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano seminterrato e copertura piana. Attualmente non è presente alcun condominio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. P, Part. 8409, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG AGGIORNATO CON DGRL n° 5192 del 01/08/1984 del Comune di Ardea a zona "B3: Completamento del centro di Tor San Lorenzo".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA LAURENTINA KM 38,00 (ORA VIALE SAN LORENZO 153), interno 3, piano PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. P, Part. 8409, Categoria A2	**Superficie**	117,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scadenti condizioni interne, in massima parte dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura piana sovrastante, necessita di un intervento manutentivo complessivo. Attualmente non è abitabile Si segnala l'attuale assenza di allaccio acqua per problemi di linea di adduzione dal contatore su viale San Lorenzo		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano seminterrato e copertura piana. Attualmente non è presente alcun condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERETTI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb46cd46553665f032b4f2bc51229900