
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

VISTA SATELLITARE

Ubicazione immobile



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2022 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 Frascati, 48, scala U, interno 2, piano PRIMO*

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, due camere, angolo cottura e bagno con annessi due balconi, risultano altresì due locali al piano S1 di cui un garage ed una cantina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Frascati, 48, scala U, interno 2, piano PRIMO*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *(Proprietà 1/1)*

CONFINI

Il complesso confina con distacco via Frascati, poroprietà part. 509, distacco proprietà part. 518 e distacco part. 511, salvo altri.



CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Garage</i>	<i>25,80 mq</i>	<i>33,60 mq</i>	<i>0,50</i>	<i>16,80 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>S1</i>
<i>Cantina</i>	<i>58,00 mq</i>	<i>75,50 mq</i>	<i>0,50</i>	<i>37,75 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>S1</i>
<i>Pranco-Angolo Cottura</i>	<i>39,70 mq</i>	<i>52,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>52,00 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>PRIMO</i>
<i>Camera</i>	<i>13,70 mq</i>	<i>18,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>18,00 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>PRIMO</i>
<i>Camera</i>	<i>13,70 mq</i>	<i>18,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>18,00 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>PRIMO</i>
<i>Bagno</i>	<i>2,80 mq</i>	<i>3,70 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>3,70 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>PRIMO</i>
<i>Balconi e Veranda</i>	<i>37,50 mq</i>	<i>37,50 mq</i>	<i>0,30</i>	<i>11,25 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>PRIMO</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>157,50 mq</i>		

DATI CATASTALI

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezioni</i>	<i>Fogli</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Class.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superfici catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Grafato</i>
	<i>18</i>	<i>510</i>	<i>503</i>		<i>A7</i>	<i>3</i>	<i>5</i>	<i>151 mq</i>	<i>671,39 €</i>	<i>PRIMO</i>	

Corrispondenza catastale

L'appartamento ed i locali al piano S1 risultano conformi allo stato attuale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in stato di manutenzione discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a.

Muri elevazione in muratura

Altezza interna sia al piano S1 che al piano primo m. 2,80

Solai misti in c.a.

Copertura a tetto.

Pareti interne in mattoni forati

Infissi interni in legno.

Scala accesso esterna eseguita in muratura e rivestita in marmo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di ARDEA ha inserito l'area dove sorge l'immobile in ZONA E (Agricola).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARDEA dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio e lo stato della Concessione in Sanatoria, l'edificio risulta edificato senza autorizzazione per tale motivo è stata presentata domanda per Concessione in Sanatoria (precedente proprietario CIMINI Donatina). L'esecutato ha eseguito divisione dell'originario bene creando due unità immobiliari di cui quella contraddistinta con l'interno 2 (DUE) rimasta all'esecutato risultando, ancora inesa la pratica di Condono Edilizio. La domanda per richiesta Concessione in Sanatoria risulta essere quella depositata dalla Sig.ra CIMINI Donatina avente il protocollo 23414/85 del 30/11/1985 PRATICA 589, come riferito la pratica non risulta completa per ottenere la Concessione in Sanatoria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Frascati, 48, scala U, interno 2, piano PRIMO**
L'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, due camere, angolo cottura e bagno con annessi due balconi, risultano altresì due locali al piano S1 di cui un garage ed una cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 510, Sub. 503, Categoria A7Valore di stima del bene: € 136.080,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di ARDEA (RM) Loc.tà Montagnano, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ARDEA (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trova l'unità immobiliare si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'F') di € 1.200,00 al mq./ragguagliato. Considerando che l'appartamento fa parte di un edificio realizzato nell'anno 82 (Vedere domanda condono edilizio legge 47/85), risultano trascorsi circa 41 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta € 1.200,00 x 0,72% = € 864,00 al mq/ragguagliato. Dal sottostante prospetto si determina il valore dell'appartamento esecutato

Considerando che l'immobile è sprovvisto di Concessione in Sanatoria, parte del terreno risulta vincolato per accesso alla costruzione limitrofa di proprietà CIMINI quindi il prezzo viene decurtato del 10% più c'è da considerare l'ottenimento dei documenti per ottenere la Concessione in sanatoria, detti documenti risultano:

- *Relazione Tecnica Giurata eseguita da professionista abilitato;*
- *Idoneità Statica eseguita da professionista abilitato;*
- *Versamenti a conguaglio compresi interessi;*
- *Elaborato progettuale;*
- *Copia degli accatastamenti stato attuale.*
- *Ripristino del locale S1 con demolizione delle tramezzature esistenti, demolizione del vano bagno ed trasporto del materiale demolito alla pubblica discarica.*

Il costo della demolizione e trasporto materiale alla discarica ha un valore complessivo di € 6.000,00, per ottenere i documenti sopra elencati per il rilascio della Concessione in sanatoria hanno un importo di € 6.400,00. Il terreno fronte costruzione pur essendo di proprietà dell'istante è vincolato per l'accesso alla costruzione limitrofa, quindi

vincolato da servitù a favore dei , terreno non ancora diviso pertanto lo scrivente ha valutato un deprezzamento dell'immobile pari al 10% del valore determinato che risulta essere di € 13.600,00 (per deprezzamento vincolo accesso dal terreno alla costruzione limitrofa). Pertanto il valore finale dell'immobile pignorato risulta essere €136.000,00 - 6.000,00 (demolizione opere abusive) € 6.400,00 (documenti ottenimento Concessione in sanatoria) € 13.600,00 (deprezzamento vincolo passaggio sul terreno) = €110.000,00 (Centodiecimila/00).

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Frascati, 48, scala U, interno 2, piano PRIMO</i>	<i>157,50 mq</i>	<i>864,00 €/mq</i>	<i>€136.080,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€136.080,00</i>
				<i>Valore di stima:</i>	<i>€136.080,00</i>

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 21/03/2023

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio*



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE
1 - Premessa**

Con atto di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **06/05/2022**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 30/06/2022 al Reg. Gen. n. 37448 e Reg. Part. n. 26812 la** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dell'immobile di seguito descritto:

In Comune di Ardea, Via Frascati, 48, appartamento e cantina distinti al C.F. di detto Comune al foglio 18, particella 510, subalterno 503, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 5, (già distinti al medesimo CF al foglio 18, particella 510, subalterno 7 ed 8 graffiati insieme, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 4,5).

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO** l'incarico di effettuare la **valutazione** del bene immobile nella procedura esecutiva intestata. Il **02/12/2022** ho depositato nel fascicolo, giuramento all'incarico ricevuto, mi furono inviati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

QUESITO N. 2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

QUESITO N. 3 *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali,*



hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 4 *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

QUESITO N. 5 *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

QUESITO N. 6 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

QUESITO N. 7 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

QUESITO N. 8 *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.*

QUESITO N. 9 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*



QUESITO N. 10 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

QUESITO N. 11 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

QUESITO N. 12 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita*



al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.e*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

QUESITO N. 20 *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **05/12/2022** all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare per il giorno **16/12/2022 ore 10,30**, alla data ed ora prefissata mi sono recato all'immobile esecutato dove risulta presente oltre al sottoscritto anche il Custode Giudiziario **AVV. Martina LENCI**, risulta mancare il Sig. _____ redigendo verbale prefiggendoci di stabilire un successivo accesso. In data **19/12/2022** ho inviato secondo telegramma stabilendo il sopralluogo per il giorno **12/01/2023 ore 10,00**, nel giorno ed all'ora stabilita mi sono recato all'immobile senza il custode e risulta presente il **Sig.** _____ il quale mi acconsente ad eseguire rilevamento fotografico dall'esterno dell'immobile e planimetrico dell'appartamento, ho redatto verbale che allego. **(Vedere Verbale Allegato 'A')**.

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.



(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e quanto riportato nella relazione preliminare redatta dall'Avv. Martina LENCI e dalla certificazione catastale, si allega copia della relazione preliminare a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'B'**).

3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di ARDEA (RM) Loc.tà Torricella dei Preti di Valle Gaia o Montagnano** e precisamente:

Quota Intera complesso immobiliare ubicato in **Via Frascati n. 48 composto da Appartamento al piano primo Int. 2, e da due unità adibite a Cantina e Garage al Piano S1**, l'unità residenziale è composta da ingresso-corridoio, due camere, angolo cottura e bagno e con due balconi, risulta annessa area scoperta della superficie circa di **mq. 600,00** la superficie dell'appartamento risulta essere di **mq. 91,70**, balconi **mq. 37,50**, locali al piano S1 il **garage mq. 33,60** e **Cantina mq. 75,50**, confinante con distacco su Via Frascati, proprietà part. 509, distacco proprietà part. 518, e distacco proprietà part. 511, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) **Comune di ARDEA (RM) foglio 18 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), part. 510, sub. 503 (già particella 510, subalterni 7 ed 8), Via Frascati n. 48, piano PRIMO, Cat. A/7, Cl. 3, vani 5, superficie catastale mq. 151, R.D. € 671,39 e compresa servitù di passaggio carrabile a favore della costruzione limitrofa sub. 501 e sub. 502. (Vedere visura, elaborato e planimetria catastale Allegato 'D').** Intestato catastalmente a



diritto di proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1).

- Altezza utile interna: Piano Primo $h=2,80$.
- Altezza utile locali al piano S1 $h=2,80$
- Superficie lorda residenziale: mq. 91,70
- Superficie lorda non residenziale: mq. 109,10
- Superficie balcone: mq. 37,50
- Superficie di pertinenza circa mq. 600,00
- Superficie ragguagliata: mq. 157,50

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	ARDEA			Località	MONTAGNANO		
Via Frascati 48 App. Int. 2 Piano Primo							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Sup. Catast.	R.D.
18	510	503	A/7	3	5	151	671,39

Proprietà:

diritto di

proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Dati Catastali: *Comune di Ardea foglio 18, part. 510, sub. 503, Via Frascati n. 48, piano 1, interno 2, Cat. A/7, Cl. 3, vani 5, superficie catastale mq. 151, R.D. € 671,39 (già part. 510 sub. 7 e sub. 8 graffiati)*

Confinanti: *Con distacco su Via Frascati, confine con proprietà part. 509, distacco proprietà part. 518, e distacco proprietà part. 511, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Quota intera complesso immobiliare ubicato in Via Frascati n. 48 composto da Appartamento al piano primo Int. 2, e da due unità adibite a Cantina e Garage al Piano S1, l'unità residenziale è composta da ingresso-corridoio, due camere, angolo cottura e bagno e con due balconi, risulta annessa area scoperta della superficie circa di mq. 600,00 la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 91,70, balconi mq. 37,50, locali al piano S1 il garage mq. 33,60 e Cantina mq. 75,50, confinante con distacco su Via Frascati, proprietà part. 509, distacco proprietà part. 518, e distacco proprietà part. 511, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di ARDEA (RM)*



foglio 18 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), part. 510, sub. 503 (già particella 510, subalterni 7 ed 8), Via Frascati n. 48, piano PRIMO, Cat. A/7, Cl. 3, vani 5, superficie catastale mq. 151, R.D. € 671,39

Consistenza: Vani 5

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO S1				
<i>Locale Garage</i>	25,80	33,60	0,50	16,80
<i>Locale Magazzino</i>	58,00	75,50	0,50	37,75
PIANO PRIMO				
<i>Pranzo - Angolo Cottura</i>	39,70	52,00	1,00	52,00
<i>Camera</i>	13,70	18,00	1,00	18,00
<i>Camera</i>	13,70	18,00	1,00	18,00
<i>Bagno</i>	2,80	3,70	1,00	3,70
<i>Balconi e veranda</i>	37,50	37,50	0,30	11,25
TOTALE	191,20			157,50

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile residenziale nell'atto di pignoramento risulta nel suo perimetro conforme all'atto di pignoramento, l'accesso a detto immobile avviene da una strada che viene utilizzata con il villino limitrofo sub. 501 e 502, la scala accesso all'abitazione risulta posizionata all'esterno dell'edificio chiusa con vetrata, al piano S1 nel locale garage sono state eseguite tramezzature per realizzare vano residenziale, questo essendo stato eseguito senza concessione dovranno essere **DEMOLITE**, in fondo alla valutazione è riportato il costo per il ripristino.

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



Necessita *variazione catastale riportando esattamente la scala esterna con muretto e vetrata.*

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il **P.R.G.** del Comune di ARDEA ha inserito l'area dove sorge l'immobile in ZONA E (Agricola).

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ARDEA dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio e lo stato della Concessione in Sanatoria, l'edificio risulta edificato senza autorizzazione per tale motivo è stata presentata domanda per Concessione in Sanatoria (precedente proprietario CIMINI Donatina). L'esecutato ha eseguito divisione dell'originario bene creando due unità immobiliari di cui quella contraddistinta con l'interno 2 (DUE) rimasta all'esecutato risultando, ancora inevasa la pratica di Condono Edilizio. La domanda per richiesta Concessione in Sanatoria risulta essere quella depositata dalla **Sig.ra CIMINI Donatina avente il protocollo 23414/85 del 30/11/1985 PRATICA 589**, come riferito la pratica non risulta completa per ottenere la Concessione in Sanatoria (**Vedere copia Modello 47/85 Allegato 'E'**) File a parte tutta la documentazione del che risulta allegata al Comune nella pratica domanda richiesta Concessione in sanatoria PRATICA 589.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO VIA FRASCATI N.C. 48

- **Struttura** : **Muri elevazione muratura solai in cemento armato**
- **Copertura** : **Tetto**
- **Pareti interne** : **Eseguite in muratura**
- **Pavimentazione interna** : **Gres ceramico**
- **Infissi esterni** : **Alluminio con vetri doppi**
- **Impianto elettrico** : **Eseguito secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione**
- **Condizioni generali** : **DISCRETE**
- **Certificazione energetica** : **Mancante**

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota intera. complesso immobiliare ubicato nel Comune di ARDEA loc.tà Montagnano Via Frascati n. 48 composto da Appartamento al piano primo Int. 2, e da due unità adibite a Cantina e Garage al Piano S1, l'unità residenziale è composta da ingresso-corridoio, due camere, angolo cottura e bagno e con due balconi, risulta annessa area scoperta della superficie circa di mq. 600,00 la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 91,70, balconi mq. 37,50, locali al piano S1 il garage mq. 33,60 e Cantina mq. 75,50, confinante con distacco su Via Frascati, proprietà part. 509, distacco proprietà part. 518, e distacco proprietà part. 511, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di ARDEA (RM) foglio 18 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), part. 510, sub. 503 (già particella 510, subalterni 7 ed 8), Via Frascati n. 48, piano PRIMO, Cat. A/7, Cl. 3, vani 5, superficie catastale mq. 151, R.D. € 671,39 e compresa servitù di passaggio carrabile a favore della costruzione limitrofa sub. 501 e sub. 502.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.



Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **UTILIZZATO dall'esecutato**

3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Ho risposto al precedente quesito.

3.11 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esiste Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali.

3.12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di **ARDEA (RM) Loc.tà Montagnano**, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ARDEA (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trova l'unità immobiliare si può attribuire un prezzo medio così come



riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'F'**) di € 1.200,00 al mq./ragguagliato. Dal sottostante prospetto si determina il valore dell'appartamento esecutato.

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 157,50	€ 1.200,00	€ 189.000,00	1	€ 189.000,00

Considerando che l'appartamento fa parte di un edificio realizzato nell'anno 82 (Vedere domanda condono edilizio legge 47/85), risultano trascorsi circa 41 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta €189.000,00 x 0,72% = €136.080,00.

Considerando altresì che l'immobile è sprovvisto di Concessione in Sanatoria, parte del terreno risulta vincolato per accesso alla costruzione limitrofa di proprietà CIMINI quindi il prezzo viene decurtato del 10% più c'è da considerare l'ottenimento dei documenti per ottenere la Concessione in sanatoria, detti documenti risultano:

- Relazione Tecnica Giurata eseguita da professionista abilitato;
- Idoneità Statica eseguita da professionista abilitato;
- Versamenti a conguaglio compresi interessi;
- Elaborato progettuale;
- Copia degli accatastamenti stato attuale.
- Ripristino del locale S1 con demolizione delle tramezzature esistenti, demolizione del vano bagno ed trasporto del materiale demolito alla pubblica discarica.

Il costo della demolizione e trasporto materiale alla discarica ha un valore complessivo di € 6.000,00, per ottenere i documenti sopra elencati per il rilascio della Concessione in sanatoria hanno un importo di € 6.400,00. Il terreno fronte costruzione pur essendo di proprietà dell'istante è vincolato per l'accesso alla costruzione limitrofa, quindi vincolato da servitù a favore dei Sig.ri CAPRARO-SCARSELLA terreno non ancora diviso pertanto lo scrivente ha valutato un deprezzamento dell'immobile pari al 10% del valore determinato che risulta essere di € 13.600,00 (per deprezzamento vincolo accesso dal terreno alla costruzione limitrofa).

Pertanto il valore finale dell'immobile pignorato risulta essere € 136.000,00 - 6.000,00 (demolizione opere abusive) € 6.400,00 (documenti ottenimento Concessione in sanatoria) € 13.600,00 (deprezzamento vincolo passaggio sul terreno) = €110.000,00 (Centodiecimila/00).



FOTO AEREA DELL'EDIFICIO INTERESSATO

Ubicazione Edificio



FOTO PROSPETTO CANCELLO INGRESSO DA VIA FRASCATI N. 48



FOTO INGRESSI LOCALI POSTI AL PIANO S1

Locale deposito

Locale adibito a residenziale abusivamente



FOTO PROSPETTO DAL VIALE ACCESSO

Ubicazione appartamento



Ubicazione appartamento



VIALE ACCESSO FABBRICATO A TUTTI I SUBALTERNI



SCALA ACCESSO APPARTAMENTO PIANO PRIMO



FOTO INTERNE APPARTAMENTO INT. 2







**FOTO INTERNE LOCALE GARAGE SI ADIBITO ABUSIVAMENTE A
RESIDENZIALE**



3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **30/03/2023 (Vedere ricevute spedizione Allegato 'H')**.

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte



e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegati le rasterizzazioni dei documenti inerenti l'edificio ove insiste l'immobile esecutato compreso foglio planimetria catastale.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso senza avere intralci, assistito dal mio collaboratore.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

LOTTO UNICO

Comune	ARDEA
Via e numero civico	Via Frascati n. 48
Piano	S1-T-1°
Interno	DUE
Confini	L'immobile confina con distacco su Via Frascati, confine con proprietà part. 509, distacco proprietà part. 518, e distacco proprietà part. 511, salvo altri.
Foglio	18
Particella	510
Subalterno	503
Categoria	A/7
Classe	3
Consistenza	Vani 4,5
Superficie catastale	mq. 151
Rendita Totale	€ 671,39

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'G'**).



3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile non è in possesso del libretto di centrale e conseguentemente della certificazione APE.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data **30/06/2022** al **Reg. Gen. n. 37448** e **Reg. Part. n. 26812 A**

FAVORE di

Contro

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN ARDEA LOC.TA' MONTAGNANO VIA FRASCATI N. 48

VALORE INTERO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 226/2022 R.G.			
Promossa da			
Nei confronti di			
G.E.	DOTT. SSA ANNA LUISA DI SERAFINO		
Custode Giudiz.	AVV. MARTINA LENCI	Recapito	
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	110.000,00
Comune di: ARDEA		Prov. RM	Indirizzo: Via Frascati n. 48
		Zona Montagnano	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	
Piena proprietà		Quota		



Immobile:

Appartamento	
Villino	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Sup. Cat.	Rendita
18	510	7	4,5	A/7	3		
18	510	8					

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Sup. Cat.	Rendita
18	510	503	5	A/4	3	151,00	671,39

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie lorda appart.	MQ. 106,00						
Superficie balcone e portico	MQ. 18,50						
Superficie convenzionale	MQ. 113,40						
Anno di costruzione	A. 1965	Anno di ultima ristrutturazione				2019	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	X	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	X	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	X	Impianto termico	<i>autonomo</i>	X <i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	OCCUPATO DALL'ESECUTATO		



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera appartamento in ARDEA sito in Via Frascati n. 48 Appartamento Int. 2 posto al piano primo, composto al piano S1 da due unità adibite a Cantina e Garage, l'appartamento è posto al piano primo ed è composto da ingresso-corridoio, angolo cottura, bagno, e due camere, con annessi due balconi, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 91,70, balconi mq. 37,50, locali al piano S1 mq. 109,10, confinante con distacco su Via Frascati, confine con proprietà part. 509, distacco proprietà part. 518, e distacco proprietà part. 511, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di ARDEA (RM) foglio 18, part. 510, sub. 503 (già particella 510, subalterni 7 ed 8 graffiati Cat. A/7, classe 3, consistenza vani 4,5), Via Frascati n. 48, piano PRIMO, Cat. A/7, Cl. 3, vani 5, superficie catastale mq. 151, R.D. € 671,39. Servitù di passaggio carrabile a favore della costruzione limitrofa sub. 501-502

PREZZO BASE D'ASTA €110.000,00
Diconsi Euro centodiecimila/00

Velletri 20.03.2023

IL C.T.U

(Geom. Maurizio MORONI)

