
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belleudi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.141,55	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 29/08/2023, il sottoscritto Geom. Belleudi Carlo, con studio in Via Ofanto, 8 - 00048 - Nettuno (RM), email belleudi@tiscali.it, PEC carlo.belleudi@geopec.it, Tel. 06 98 54 865, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2023 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 dei Germani n. 3, scala B, interno 9, piano T-3

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terzo int. n. 9 composto da ingresso, soggiorno con annesso balcone su Via dei Germani, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e cantina pertinenziale al piano terra.

VEDI ALLEGATO n. 1: Estratto di mappa

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 dei Germani n. 3, scala B, interno 9, piano T-3

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.

Il certificato notarile sostitutivo è stato sottoscritto in data 29/05/2023 dal Notaio Dott.ssa Carla BARBAGALLO ed è stato depositato nei termini previsti.

La relazione preliminare è stata redatta dalla Avv. CETRA Cristiana e depositata il 21/09/2023

VEDI ALLEGATO N. 2: Certificazione notarile sostitutiva

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Unità immobiliare pervenuta per compravendita Notaio SILVESTRI Emanuela di Roma in data 26/03/2010 rep. n. 81

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione confina :

- a sud con Via dei Germani
 - a nord area di distacco da part. 3767 e appa.to int. n: 8;
 - ad Ovest con appartamento int. 9 scala "A" sub. 45
 - ad Est con area spazio condominiale
- salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,76 mq	93,31 mq	1	93,31 mq	2,80 m	3
balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	3
cantina	6,43 mq	7,72 mq	0,20	1,54 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla superficie utile abitabile è stato applicato il coefficiente 1.20 per spessore murature esterne, muratura interna e tramezzature. Lo stesso coefficiente è stato applicato per la cantina

VEDI ALLEGATO n. 3: pianta del piano 3°

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1998 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3766, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 476,43 Piano 3
Dal 30/05/2008 al 26/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3766, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 476,43 Piano 3
Dal 26/03/2010 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 3766, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 476,43 Piano 3

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Non sono riportate catastalmente le volture catastali a nome del primo socio assegnatario e conseguente successione.

VEDI ALLEGATO n. 9 : Visura storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	3766	20		A2	2	4,5	101 mq	476,43 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale.

VEDI ALLEGATO n. 10: Visura di attualità

VEDI ALLEGATO n. 11: Elenco immobili

VEDI ALLEGATO n. 21: Planimetria catastale

PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra l'esecutata ed il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento. La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Non riscontrati.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, fa parte di una palazzina nella quale sono in corso lavori di cui all'art. 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34, convertito con modificazioni in legge 17/07/2020 n. 77 SUPERBONUS 110%, alla data del sopralluogo sono già stati eseguiti i lavori relativi alla messa in opera del cappotto termico e di isolamento della palazzina e sono ancora in corso lavori relativi a:

- sostituzione infissi
- sostituzione avvolgibili
- sostituzione tende da sole
- sostituzione del portoncino blindato
- sostituzione della caldaia
- messa i opera di impianto fotovoltaico e impianto di condizionamento.

Alla data del sopralluogo eseguito il 18 Settembre 2023, l'unità immobiliari si presentava in NORMALE stato di manutenzione e conservazione: COEFF: 1.00

VEDI ALLEGATO n. 17: stralcio dal contratto di appalto

PARTI COMUNI

Quelle indicate nel Regolamento di condominio esistente.
Parti comuni esterne.

VEDI ALLEGATO n. 16. Parti comuni esterne

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censi o livelli.

Il terreno su cui insiste la costruzione, area privata edificabile, era gravato da usi civici, liquidati con determina dirigenziale n. 287 del 31/07/2007 e a seguito di pagamento di €. 3.104,40 gli stessi sono stati liquidati con atto di affrancazione Notaio Antonio OLIVA in data 30/05/2008 rep. 23702 racc. 15660

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti in c.a.

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.): SUD

Altezza interna utile: ml. 2.80

Str. verticali: (Es. muratura di pietrame, da ristrutturare; ecc.): Struttura in c.a.

Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.): in latero c.a.

Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.): Terrazzo piano in buono stato di conservazione

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.):coibentato

Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.): in muratura a cassetta con cappotto termico

Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc): piastrelle di grès ceramicato

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.): in pvc. con doppio vetro

Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.): inesistenti

Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.): condominiali rivestite in travertino

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.): sottotraccia a norma della legge 46/90

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.): no

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.): no

Soffitta, cantina o simili: si

Dotazioni condominiali: quelle del regolamento di condominio

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo avvenuto il 18/09/2023 era presente La Sig.ra **** Omissis **** eseguita, che risiede nell'abitazione con la sua famiglia, e che ha assistito a tutte le operazioni del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/05/1993 al	**** Omissis ****	Compravendita - Atto di assegnazione

30/05/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardo CANNATA	27/05/1993	4610	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons RR. II. di ROMA "	18/06/1993	24664	15911
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/1997 al 30/05/2010	**** Omissis ****	Accettazioni eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OLIVA Antonio	30/05/2008	23702	15660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons RR. II. di ROMA 2	13/06/2008		20190
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	12/06/2008	23253	
Dal 30/05/2009 al 26/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OLIVA Antonio	30/05/2008	23702	15660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons RR.II. di ROMA 2	13/06/2008	35356	20190
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2010 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SILVESTRI Manuela in Roma	26/03/2010	80	46
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons RR. II. di ROMA 2	30/03/2010	19493	11616
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.

Non esistono atti successivi alla data del pignoramento

VEDI ALLEGATO n. 5: Trascrizione atto di assegnazione a socio

VEDI ALLEGATO n. 6 ì: Trascrizione atto di accettazione di eredità

VEDI ALLEGATO n. 7 ì: Trascrizione atto di compravendita **** Omissis ****

VEDI ALLEGATO n. 8 ì: Trascrizione atto di compravendita **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cns. RR.II: di ROMA 2 il 30/03/2010
Reg. gen. 19494 - Reg. part. 4070
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Dott. SILVESTRI Manuela
Data: 26/03/2010
N° repertorio: 81
N° raccolta: 47

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Cons. RR.II. di ROMA 2 il 24/05/2023
Reg. gen. 29000 - Reg. part. 20342
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e contestualmente corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO 2280682022

si considera l'importo complessivo presunto di €. 135.000,00

imposta di registro 0.50% con un minimo di €. 200,00..... €. 675,00

- imposta di bollo..... €. 64.00

- taxa ipotecaria..... €. 35.00

VANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA

- imposta di bollo..... €. 64.00

- taxa ipotecaria..... €. 35.00

IMPORTO COMPLESSIVO €. 873,00

VEDI ALLEGATO n. 12: Trascrizione Verbale di pignoramento

VEDI ALLEGATO n. 13: Trascrizione Ipoteca volontaria

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di unità immobiliare in fabbricato urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è stato costruito nel 1983 in conformità alla concessione edilizia n. 53/83 rilasciata dal Comune di ARDEA in data 6 Aprile 1993 in variante di silenzio assenso formato a in esito della domanda di concessione edilizia presentata al protocollo di Ardea in data 24 maggio 1982 come espressamente riconosciuto dal Comune stesso che, nel contesto della concessione in variante sopracitata, la definisce "variante ad un edificio già autorizzato" e che successivamente non è mai stato oggetto di opere edilizie o mutamenti di destinazione necessitanti di licenze, autorizzazioni, concessioni, Denunce di Inizio di Attività o permessi.

VEDI ALLEGATO n. 18: Richiesta di accesso agli atti

VEDI ALLEGATO n. 19: Concessione Edilizia
VEDI ALLEGATO n. 20: stralcio progetto allegato alla concessione

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: € 310,40

All'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte del Condominio "Cooperativa Gelsomino" amministratore Rag. DESIDERI Salvatore, ad essa sono stati attribuiti:
n. 54.40 millesimi tabella A2 (proprietà) per l'abitazione
- n. 0.80 millesimi tabella A2 (proprietà) per la cantina
risultano da pagare a tutto il 31 Agosto 2023 complessivamente Euro 1.471,85.

VEDI ALLEGATO n. 14: tabella quote millesimali
VEDI ALLEGATO n. 15: Richiesta amministratore
VEDI ALLEGATO n. 16: Parti comuni esterne

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico bene è stato creato un solo lotto (lotto unico)

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani n. 3, scala B, interno 9, piano T-3
Appartamento al piano terzo int. n. 9 composto da ingresso, soggiorno con annesso balcone su Via dei Germani, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e cantina pertinenziale al piano terra. VEDI ALLEGATO n. 1: Estratto di mappa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3766, Sub. 20, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 154.460,61
la stima dell'unità immobiliare è stata fatta nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, paragonandola e mediandola anche con i Valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2022, nonché con i valori medi dei comparabili accertati.

Trattasi di un unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un edificio con quattro piani fuori terra, composto da porticato e locali cantina al piano terra, n. 3 unità abitative al primo e secondo piano e terzo piano, terrazzo condominiale

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è ubicata al piano 3° del fabbricato contraddistinto, con ingresso da vano scale condominiale "B" di via dei GERMANI n. 3 in comune di ARDEA, in zona sub urbana " Tor San Lorenzo" dotata di tutte le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

L'unità immobiliare posta al piano terzo int. 9 si compone:

- soggiorno-ingresso con antistante balcone, cucina, un bagno, un ripostiglio, una camera matrimoniale, una camera da letto da letto e disimpegno. Annessa cantina al piano terra .

Sono tutt'ora in corso lavori di cui all'art. 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34 , convertito con modificazioni in legge 17/07/2020 n. 77 SUPERBONUS 110%, alla data del sopralluogo sono già stati eseguiti i lavori relativi alla messa in opera del cappotto termico e di isolamento della palazzina e sono ancora in corso lavori relativi a:

- sostituzione infissi
- sostituzione avvolgibili
- sostituzione tende da sole
- sostituzione del portoncino blindato
- sostituzione della caldaia
- messa in opera di impianto fotovoltaico e impianto di condizionamento.

Il tutto si presenta in normale stato di conservazione.

La zona, abbastanza appetibile al mercato immobiliare, vista la vicinanza con ROMA- risulta ubicata in contesto sub urbano di ARDEA con tutti servizi offerti dalla zona quali: asili nido, centro commerciale, negozi al dettaglio, scuole elementari, medie e superiori, stazione C.C. etc.

Facilmente raggiungibile dalla capitale con mezzi privati e dai collegamenti pubblici garantiti dal servizio pubblico CO.TRA.L.

Al fine di poter arrivare alla determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati assunti i seguenti coefficienti per il calcolo del Valore Unitario di mercato:

- per ubicazione : sub urbana = 0.90
- vetustà: sono in corso lavori di ristrutturazione = 1.00
- stato di conservazione e di finitura: NORMALE = 1.00
- categoria catastale A/2 cl. 2 = 1.25
- Orientamento/Esposizione = 1.00

i coefficienti sopra indicati sono stati ricavati in base a quanto indicato nella legge n. 392/78.

Da fonti informative assunte per unità immobiliari similari di nuova costruzione, si è potuto accertare un prezzo medio di €. 1.400,00 per metro quadro di superficie convenzionale per unità immobiliari ad uso abitativo

Fonti informative: ufficio tecnico comunale, liberi professionisti ed agenzie immobiliari della zona.

Da ricerca effettuata attraverso la valutazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare al 2° semestre 2022:

risulta come B1/ centrale- Abitazioni civili per unità immobiliari ad uso abitativo con i seguenti valori:

- val. min. 1.200,00 val. max. 1.700,00 per cui avremo:

$(1.200,00 + 1.700,00):2 = \text{€}. 1.450,00$

Per cui tra la media del valore O.M.I. €. 1.450,00 per mq. prezzo medio di mercato accertato di €. 1.400,00 per mq. avremo un prezzo medio al mq. di sup. convenzionale pari ad Euro 1.425,00

applicando ad esso i coefficienti correttivi sopra descritti avremo:

$\text{€}. 1.425,00 \times 0.90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1.25 \times 1.00 = \text{€}.1.603,12 \text{ mq. (prezzo medio di mercato)}$

Sup. Convenzionale = $\text{mq}.96.35 \times \text{€}. 1.603,12 = \text{€}. 154.460,61$

AGGIUNTE e DETRAZIONI AL VALORE STIMATO

- riduzione di circa il 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali e varie;

= $\text{€}.154.460,61 \times 0.10$ €. 15.446,06

- oneri notarili e provv. mediatori a carico dell'acquirente €. 0.00

- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico..... €. 873.00

totale €. 16.319,06

RESTANO = €. 138.141,55

©2023 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via dei Germani n. 3, scala B,	96,35 mq	1.603,12 €/mq	€ 154.460,61	100,00%	€ 154.460,61

interno 9, piano T-3					
				Valore di stima:	€ 154.460,61

Valore di stima: € 154.460,61

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	15446,06	€
Oneri per cancellazione conservatoria	873,00	€

Valore finale di stima: € 138.141,55

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Nettuno, li 25/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Belleudi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 20/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pianta del piano (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Trascrizione atto di proprietà (Aggiornamento al 30/08/2023)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Trascrizione atto di assegnazione r (Aggiornamento al 17/10/2023)

- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Trascrizione atto di accettazione di eredità (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Trascrizione atto di compravendita (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di proprietà (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 30/08/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura di attualità (Aggiornamento al 30/08/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elenco immobili (Aggiornamento al 31/08/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizione verbale di pignoramento (Aggiornamento al 26/05/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Trascrizione ipoteca volontaria (Aggiornamento al 04/09/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tabella quote millesimali (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richiesta amministratore (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Parti comuni esterne (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Stralcio dal contratto di appalto (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Copia concessione edilizia (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Stralcio progetto allegato alla concessione (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 30/08/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani n. 3, scala B, interno 9, piano T-3
Appartamento al piano terzo int. n. 9 composto da ingresso, soggiorno con annesso balcone su Via del Germani, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e cantina pertinenziale al piano terra. VEDI ALLEGATO n. 1: Estratto di mappa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3766, Sub. 20, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di unità immobiliare in fabbricato urbano

Prezzo base d'asta: € 138.141,55

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.141,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via dei Germani n. 3, scala B, interno 9, piano T-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3766, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	96,35 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, fa parte di una palazzina nella quale sono in corso lavori di cui all'art. 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34, convertito con modificazioni in legge 17/07/2020 n. 77 SUPERBONUS 110%, alla data del sopralluogo sono già stati eseguiti i lavori relativi alla messa in opera del cappotto termico e di isolamento della palazzina e sono ancora in corso lavori relativi a: - sostituzione infissi - sostituzione avvolgibili - sostituzione tende da sole - sostituzione del portoncino blindato - sostituzione della caldaia - messa in opera di impianto fotovoltaico e impianto di condizionamento. Alla data del sopralluogo eseguito il 18 Settembre 2023, l'unità immobiliare si presentava in NORMALE stato di manutenzione e conservazione: COEFF: 1.00 VEDI ALLEGATO n. 17: stralcio dal contratto di appalto		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo int. n. 9 composto da ingresso, soggiorno con annesso balcone su Via dei Germani, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e cantina pertinenziale al piano terra. VEDI ALLEGATO n. 1: Estratto di mappa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cns. RR.II: di ROMA 2 il 30/03/2010
Reg. gen. 19494 - Reg. part. 4070
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Dott. SILVESTRI Manuela
Data: 26/03/2010
N° repertorio: 81
N° raccolta: 47

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2023

Dati della richiesta: siti nel comune di ARDEA (M213) (RM) Foglio 55 Particella 3766

Immobili 98.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 2	Categoria D/1 ^a) Rendita Euro 123,95	VIA ARDEATINA n. SNC Piano T
2	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 3	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala A Interno 3 Piano T-1
3	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 4 Partita Unita' immobiliare soppressa		
4	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 5	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala A Interno 1 Piano T-1
5	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 6	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 3/A Scala A Interno 6 Piano T-2
6	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 7 Partita Unita' immobiliare soppressa		
7	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 8	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala A Interno 4 Piano T-2
8	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 9 Partita Unita' immobiliare soppressa		
9	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 10	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala A Interno 8 Piano T-3
10	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 11	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala A Interno 7 Piano T-3
11	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 12	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18 Lire 1.332.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala B Interno 1 Piano T-1
12	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 13	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	LARGO DEI GERMANI n. 3 Scala B Interno 2 Piano T-1
13	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 14	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43 Lire 922.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala B Interno 3 Piano T-1
14	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 15	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18 Lire 1.332.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala B Interno 4 Piano T-2
15	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 16	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SC Scala B Interno 5 Piano T-2

ALLEGATO 4-11

36	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 37 Partita Unita' immobiliare soppressa		
37	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 38	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43 Lire 922.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala D Interno 9 Piano T-3
38	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 39 Partita Unita' immobiliare soppressa		
39	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 40 Partita Unita' immobiliare soppressa		
40	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 41	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala E Interno 1 Piano T-1
41	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 42 Partita Unita' immobiliare soppressa		
42	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 43 Partita Unita' immobiliare soppressa		
43	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 44	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala E Interno 4 Piano T-2
44	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 45	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala E Interno 9 Piano T-3
45	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 46 Partita Unita' immobiliare soppressa		
46	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 47	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala A Interno 7 Piano T-3
47	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 48	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA LAURENTINA n. SNC Scala F Interno 1 Piano T-1
48	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 49	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala F Interno 2 Piano T-1
49	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 50	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43 Lire 922.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala F Interno 3 Piano T-1
50	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 51	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18 Lire 1.332.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala F Interno 4 Piano T-2
51	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 52	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala F Interno 5 Piano T-2
52	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 53	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43 Lire 922.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala F Interno 6 Piano T-2
53	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 54	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18 Lire 1.332.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala F Interno 7 Piano T-3
54	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 55	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49 Lire 820.000	VIA LAURENTINA n. SNC Scala F Interno 8 Piano T-3
55	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 56	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43 Lire 922.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala F Interno 9 Piano T-3

56	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 57	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 3 Piano T-1
57	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 58 Partita Unita' immobiliare soppressa		
58	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 59	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 1 Piano T-1
59	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 60	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 6 Piano T-2
60	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 61	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 5 Piano T-2
61	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 62	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 4 Piano T-2
62	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 63	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 9 Piano T-3
63	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 64	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 8 Piano T-3
64	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 65	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18	VIA ARDEATINA n. SNC Scala G Interno 7 Piano T-3
65	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 66	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18 Lire 1.332.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala H Interno 1 Piano T-1
66	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 67	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala H Interno 2 Piano T-1
67	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 68	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43	LARGO DEI GERMANI n. 18/B Scala H Interno 3 Piano T-1
68	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 69	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18 Lire 1.332.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala H Interno 4 Piano T-2
69	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 70	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA ARDEATINA n. SNC Scala H Interno 5 Piano T-2
70	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 71	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43 Lire 922.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala H Interno 6 Piano T-2
71	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 72	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 688,18 Lire 1.332.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala H Interno 7 Piano T-3
72	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 73	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	LARGO DEI GERMANI n. 18 Scala H Interno 8 Piano 3-T
73	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 74	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43 Lire 922.500	VIA LAURENTINA n. SNC Scala H Interno 9 Piano T-3
74	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 501	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 5 Scala A Interno 2 Piano T-1
75	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 502	Categoria A/2 ^b) Classe 2 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 370,56	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala A Interno 2 Piano 1

76	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 503	Categoria C/2 ^{c)} Classe 7 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 29,95	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala A Interno 2 Piano T
77	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 504	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 370,56	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala A Interno 5 Piano T-2
78	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 505	Categoria C/2 ^{c)} Classe 7 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 29,95	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala A Interno 5 Piano T
79	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 506	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala A Interno 3 Piano 1
80	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 507	Categoria C/2 ^{c)} Classe 7 Consistenza 8 m ² Rendita Euro 47,93	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala A Interno 3 Piano T
81	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 508	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 476,43	VIA DEI GERMANI n. 5 Scala D Interno 5 Piano 2
82	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 509	Categoria C/2 ^{c)} Classe 8 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 41,83	VIA DEI GERMANI n. 5 Scala D Interno 5 Piano T
83	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 510	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	LARGO DEI GERMANI n. 18 Scala G Interno 2 Piano 1
84	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 511	Categoria C/2 ^{c)} Classe 7 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 29,95	LARGO DEI GERMANI n. 18 Scala G Interno 2 Piano T
85	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 512	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala E Interno 6 Piano 2
86	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 513	Categoria C/2 ^{c)} Classe 7 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 29,95	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala E Interno 6 Piano T
87	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 514	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 7/A Scala E Interno 5 Piano 2
88	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 515	Categoria C/2 ^{c)} Classe 2 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 13,43	VIA DEI GERMANI n. 7/A Scala E Interno 5 Piano T
89	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 516	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala E Interno 2 Piano 1
90	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 517	Categoria C/2 ^{c)} Classe 7 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 29,95	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala E Interno 2 Piano T
91	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 518	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala E Interno 8 Piano 3
92	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 519	Categoria C/2 ^{c)} Classe 7 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 29,95	VIA DEI GERMANI n. 7 Scala E Interno 8 Piano T
93	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 520	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 370,56	VIA DEI GERMANI n. 5 Scala B Interno 8 Piano 3
94	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 521	Categoria C/2 ^{c)} Classe 8 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 34,86	VIA DEI GERMANI n. 5 Scala B Interno 8 Piano T
95	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 522	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 370,56	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala B Interno 8 Piano 3

96	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 523	Categoria C/2 ^{c)} Classe 8 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 34,86	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala B Interno 8 Piano T
97	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 524	Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 423,49	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala A Interno 9 Piano 3
98	Foglio 55 Part. 3766 Sub. 525	Categoria C/2 ^{c)} Classe 8 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 34,86	VIA DEI GERMANI n. 3 Scala A Interno 9 Piano T

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 9,00

Legenda

- a) D/1: Opifici
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito

31 Ago



a me ▾



Buongiorno,

Facendo seguito alla delibera assembleare del 24 gi 2023 e considerata la gravissima situazione econon del condominio ormai non più gestibile (debiti complessivi per circa 50.000,00 euro come ampiam illustrato in assemblea e riportato nel relativo verbal invia l'importo aggiornato delle quote condominiali f tutto il 31 agosto 2023



Conguaglio 2022	1.151,45 €
Gen. - Ago. 2023	310,40 €
Fondo cassa lug.- ago. 2023	10,00 €
TOTALE	1.471,85 €

I versamenti possono essere effettuati mediante

- Bonifico su conto presso Poste Italiane S.p.A.

ALLEGATO n. 15