

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	5
Confini .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	5
Consistenza .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	5
Dati Catastali.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1.....	6
Stato conservativo.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	7
Stato di occupazione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



Provenienze Ventennali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	9
Normativa urbanistica.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	9
Regolarità edilizia.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3.....	15



## INCARICO

---

In data 26/02/2024, la sottoscritta Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00040 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

L'appartamento è posto in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo. La zona è periferica rispetto al centro urbano, ma fornita di servizi, è presente l'ufficio postale, centri diagnostici, ambulatorio medico, esercizi commerciali e mercato settimanale. Per contro si evidenzia uno stato di incuria relativo alla manutenzione delle strade e delle aree pubbliche. Sono presenti aree di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, PIANO S1**

---

Cantina posta al piano interrato

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 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

L'unità immobiliare in oggetto confina con il vano scala; con l'appartamento interno 5 della stessa scala D; appartamento interno 5 della scala E salvo altri.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,87 mq	84,12 mq	1	84,12 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	2,80 m	3
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	3767	72		A2	3	5 vani	88 mq	619,75 €	3		
	55	3767	97		C2	7	5 mq	6 mq	29,95 €	S1		

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	3767	97		C2	7	5 mq	6 mq	29,95 €	S1		



## **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

L'intero immobile ha una forma ad arco con facciate esterne intonacate e segnate da marcapiani, è dotato di ascensore. L'unità immobiliare in oggetto ha uno stato di conservazione buono. E' composta da due camere, un soggiorno - pranzo che affaccia su di un balcone di forma quadrata con parapetto in muratura, una cucina e doppi servizi. Le tramezzature interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni ed interni sono in legno. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il riscaldamento è autonomo alimentato a metano. Lo stabile è allacciato alle reti cittadine di acqua, gas e rete fognaria.

Al piano interrato è localizzata una piccola cantina.

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

Dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'uso civico gravante sui terreni non è ancora stato affrancato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

La struttura portante dell'intero fabbricato è una gabbia in calcestruzzo armato composta da quattro piani fuori terra e un interrato. La copertura è piana, le pareti esterne in laterizio, sono intonacate e tinteggiate. Lo stabile è stato realizzato negli anni '80 all'interno di un piano per l'edilizia economica e popolare. E' dotato di ascensore.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile è attualmente occupato a titolo gratuito dalla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1994 al 21/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enzo Riccardi D'Adamo	27/01/1994	34384	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio Roma 2	17/02/1994	5686	3957
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/12/2006 al 03/06/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enzo Riccardi D'Adamo	21/12/2006	47970	16725
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio Roma 2	22/12/2006	86262	50553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



Ai sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile è pervenuto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 15/02/2025  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5906  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Ipoteca Volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del territorio Roma 2 il 22/12/2006 ai numeri 86263/20997 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione è, secondo il PRG vigente Zona B "Completamento residenziale". Nello specifico le aree erano inserite nel Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare. L'area è interessata dall'art. 28 DPR 495/92 (vincolo sul distacco stradale). Da informazioni assunte presso l'ufficio di competenza, l'area risulta gravata da uso civico non ancora affrancato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

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

Si specifica che i faldoni relativi alle pratiche edilizie in oggetto sono ammalorati (la maggior parte dei grafici ha le pagine incollate essendo rimaste a contatto dell'acqua) e pertanto non è stato possibile averne la riproduzione completa.

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte, rientra in un P.E.E.P (Piano di Edilizia Economica Popolare). Tale Piano è stato attuato da parte di tre Cooperative \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che hanno ottenuto le



Concessioni n° 55 -56-57/83.

L'unità immobiliare in oggetto è stata autorizzata con Variante ad un fabbricato già autorizzato il 30/07/1987 e successiva Concessione di cui al prot. 8238 pratica 55/83 del 06/04/1993 intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **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.

Il grafico autorizzato è conforme allo stato di fatto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3**

---

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

Gli oneri condominiali sono relativi alle spese ordinarie (pulizia scale, luce, acqua). La cifra annua, secondo quanto riferito dall'Amministratore è di circa € 700,00.

### **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 dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3

L'appartamento è posto in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo. La zona è periferica rispetto al centro urbano, ma fornita di servizi, è presente l'ufficio postale, centri diagnostici, ambulatorio medico, esercizi commerciali e mercato settimanale. Per contro si evidenzia uno stato di incuria relativo alla manutenzione delle strade e delle aree pubbliche. Sono presenti aree di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 72, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 97, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 94.177,50

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita. Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si



applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare. Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione. Fonti di informazione: Catasto di Roma, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Ardea (RM), fonti dirette relative all'andamento del mercato per costruzioni o parti di costruzioni simili. Bibliografia di riferimento relativa ai coefficienti correttivi :“ Manuale della Banca Dati Quotazione OMI”.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche simili è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. € 1.015,00 e €/mq. 1.360,00. Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 1.015,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a € 1.015,00 x 87 = € 88.305,00 Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al secondo semestre del 2023 per la zona suburbana E3, il valore varia tra €/mq 1.150,00 e €/mq. 1.700,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 1.150,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a € 1.150,00 x 87 = € 100.050,00.

Facendo la media tra i due valori avremo € (88.305,00 + 100.050,00): 2 = € 94.177,50

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1  
Cantina posta al piano interrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 97, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3	87,00 mq	1.082,50 €/mq	€ 94.177,50	100,00%	€ 94.177,50
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 94.177,50

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.

Pomezia, li 25/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mongini Daniela



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catastale appartamento
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria appartamento
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica catastale cantina
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Cantina
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Estratto grafico progettuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessione Edilizia n° 55/83
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione edilizia n° 55-56-57/83 del 30 luglio 87
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3  
L'appartamento è posto in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo. La zona è periferica rispetto al centro urbano, ma fornita di servizi, è presente l'ufficio postale, centri diagnostici, ambulatorio medico, esercizi commerciali e mercato settimanale. Per contro si evidenzia uno stato di incuria relativo alla manutenzione delle strade e delle aree pubbliche. Sono presenti aree di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 72, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 97, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione è, secondo il PRG vigente Zona B "Completamento residenziale". Nello specifico le aree erano inserite nel Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare. L'area è interessata dall'art. 28 DPR 495/92 (vincolo sul distacco stradale). Da informazioni assunte presso l'ufficio di competenza, l'area risulta gravata da uso civico non ancora affrancato.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1  
Cantina posta al piano interrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 97, Categoria C2



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via dei Germani 1, edificio B, scala D, interno 6, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 72, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 97, Categoria C2	<b>Superficie</b>	87,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero immobile ha una forma ad arco con facciate esterne intonacate e segnate da marcapiani. E' dotata di ascensore. L'unità immobiliare in oggetto ha uno stato di conservazione buono. E' composta da due camere, un soggiorno - pranzo che affaccia su di un balcone di forma quadrata con parapetto in muratura, una cucina e doppi servizi. Le tramezzature interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni ed interni sono in legno. Le pavimentazioni sono in ceramica. Il riscaldamento è autonomo alimentato a metano. Lo stabile è allacciato alle reti cittadine di acqua, gas e rete fognaria. Al piano interrato è localizzata una piccola cantina.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è posto in Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo. La zona è periferica rispetto al centro urbano, si presenta fornita di servizi, è presente l'ufficio postale, centri diagnostici, ambulatorio medico, esercizi commerciali e mercato settimanale. Per contro si evidenzia uno stato di incuria relativo alla manutenzione delle strade e delle aree pubbliche. Sono presenti aree di parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via dei Germani 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 3767, Sub. 97, Categoria C2		
<b>Descrizione:</b>	Cantina posta al piano interrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI GERMANI 1, EDIFICIO B, SCALA D, INTERNO 6, PIANO 3

---

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 15/02/2025  
Reg. gen. 7961 - Reg. part. 5906  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

