
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 912/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarietà | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 6 |
| Regolarità edilizia..... | 6 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Stima / Formazione lotti | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 912/2017 del R.G.E..... | 12 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 247.000,00 | 12 |



INCARICO

In data 05/04/2018, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Via della Mortella, 39 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM), in un edificio trifamiliare - Via dello Sport n. 254, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile, posto al piano terra e primo di un edificio trifamiliare con annesse corti di pertinenza, è ubicato nella periferia del comune di Artena in località Macere. L'area risulta urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari. Il villino in oggetto è accessibile grazie ad un piccolo viale pertinenziale con ingresso da Via dello Sport n. 254. Il bene è composto da due livelli fuori terra; il piano terra suddiviso da: garage e locali cantina per una superficie utile complessiva di circa 115,00 mq utili; il piano primo destinato a civile abitazione (dal quale si accede con una scala esterna) suddiviso da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, salotto, due bagni, disimpegno e tre camere da letto per una superficie utile complessiva di circa 109,00 mq oltre ad un balcone di 18,52 mq. Al piano terra l'immobile è servito da una retro corte di circa 19,00 mq. (adiacente i locali destinati a cantina) e da una corte principale di circa 88,00 mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM), località Macere in un edificio trifamiliare - Via dello Sport n. 254, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da relazione preliminare dell'Avvocato Maria Sorrentino. L'atto di pignoramento è stato iscritto a ruolo il 27/11/2017, pertanto è stato rispettato il termine di cui all'art. 557 c.p.c..

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli atti di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED] è divenuto proprietario dei beni pignorati, sono stati stipulati in data 19/04/2006 rep. [REDACTED] e si evince che l'esecutato, al momento dell'acquisto, dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il bene immobile confina al piano terra con distacco Via Macere, distacco su foglio 6, particella 443 e distacco su foglio 6, particella 1405, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage e Locali cantina | 115,45 mq | 143,00 mq | 0,40 | 57,20 mq | 3,30 m | T |
| Corte cementata a grezzo - porzione retrostante (mq. 18,50) - porzione antistante l'immobile (mq. 88,00) | 106,50 mq | 106,50 mq | 0,10 | 10,65 mq | 0,00 m | |
| Abitazione | 109,09 mq | 140,00 mq | 1,00 | 140,00 mq | 2,90 m | 1 |
| Balcone | 18,52 mq | 18,52 mq | 0,20 | 3,70 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 211,55 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 211,55 mq | | |

Le unità abitative che insistono sul lotto e confinanti con l'immobile oggetto di pignoramento non risultano costituite in condominio (non obbligatorio per legge).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

In allegato:

- Visure storiche degli immobili.

Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 6 | 358 | 504 | | C2 | 2 | 105 mq | 137 mq | 151,84 | T | |
| | 6 | 358 | 505 | | A2 | 2 | 6 Vani | 139 mq | 325,37 | 1 | |

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi e da quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio del 24 Febbraio 1995 prot. n°2882 eccetto per la corte principale, antistante il fabbricato, che risulta più grande allo stato attuale rispetto ai documenti in atti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'abitazione al piano primo è buono sia all'esterno che all'interno. Lo stato conservativo del locale garage e dei locali cantina al piano terra è buono all'esterno ma all'interno le pareti e la pavimentazione risultano ancora allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, disposto su due livelli, risulta essere stato edificato in due epoche differenti. La porzione nord dell'edificio è stata realizzata in epoca antecedente al 1949, mentre la porzione sud è stata edificata intorno agli anni '90. Per tali motivi sono riscontrabili due tecniche di costruzione diverse soprattutto per quanto riguarda le fondazioni e la struttura portante.

Fondazioni: parte conglomerato cementizio armato, parte a sacco

Esposizione: nord ovest-sud est (ad est e ovest l'immobile confina con altre proprietà); Strutture verticali: parte c.a. con tamponatura a cassetta e parte in blocchi di tufo e pietre;

Solai: parte a putrelle e tavole di laterizio e parte in latero-cemento.

Copertura e manto di copertura: solai in c.a. con struttura a falde rivestite con coppi di laterizio; Pareti esterne: intonacate e tinteggiate Pareti interne: intonacate e tinteggiate; i bagni sono rivestiti da maioliche fino all'altezza di 2,10 mt, la cucina ha piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,60 mt; Bagni: sono dotati di tutti i sanitari in porcellana bianca; nel bagno più grande è presente una doccia con cabina.

Infissi esterni ed interni: finestre in legno con vetrocamera e persiane esterne in ferro zincato; Pavimentazione: grezza al piano terra (garage e cantine), gres porcellanato 33x33 nell'abitazione; mattonelle in clinker sul balcone e sulla scala esterna.



Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V.; impianto autonomo di riscaldamento costituito da caldaia a condensazione da 24 kW con radiatori in alluminio senza regolatori di temperatura; l'appartamento è dotato di impianto citofonico e di impianto di allarme; l'impianto fognario è allacciato al collettore pubblico; Corti esterne: corte cementata a grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

In allegato:

- Certificato ipocatastale e ipotecario

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 risulta attualmente invariata.

Da quanto appreso dalla relazione preliminare dell'Avv. Maria Sorrentino si evince che "esiste la continuità delle trascrizioni del ventennio, nonché la regolarità delle iscrizioni"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In allegato:

- Ispezione ipotecaria del 06/04/2018

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al P.R.G. approvato con D.G.R. n° 10520 del 12.12.1995 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 8 in data 20.03.1996 la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato è la zona B4: completamento perimetrazione nuclei spontanei. Inoltre in data 06-07-1998 con L.R. n°24 ai sensi della Legge 1497/39 e s.m.i. è entrato in vigore il PTP che nell'ambito n.8 prevede per tale zona Piani Territoriali di Coordinamento.

In allegato: certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti di compravendita su indicati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La porzione di fabbricato ubicata a Nord-Ovest è stata realizzata antecedentemente al 01/09/1967 e più precisamente in epoca antecedente al 1949 come appreso dalla relazione tecnica allegata alla domanda di condono edilizio prot. 2882/95 a firma dell'arch. Anatolia D'Emilia.

La porzione di fabbricato ubicata a Sud-Est è stata realizzata negli anni '90 ed è tuttora in via di definizione il condono edilizio ai sensi della Legge n.724/94. Secondo quanto appreso presso gli uffici



tecnici del Comune di Artena è stato rilasciato in data 10.04.2006 un "Certificato non ostativo" che attesta che la pratica di condono, intestata all'esecutato, "...è in corso di definizione e che per la stessa, allo stato attuale non risultano vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria".

Inoltre con istanza n. 7168 del 26/03/2013 l'ufficio tecnico del Comune di Artena richiede all'esecutato che la pratica di condono edilizio risulta ancora carente della seguente documentazione:

- *Perizia giurata sullo stato dei luoghi;*

- *Certificato di idoneità statica con deposito al competente Ufficio della Regione Lazio (in realtà lo scrivente ha verificato che tra i documenti è presente, per la porzione di fabbricato oggetto di sanatoria, un certificato di idoneità sismica depositato presso la Regione Lazio all'ufficio edilizia antisismica con prot. n.57664 del 02 Settembre 2005 a firma dell'arch. Iadecola Calogero);*

- *Atto d'obbligo ai sensi dell'art. 7 e 8 della Legge n.10/77.*

Dai sopralluoghi eseguiti presso i luoghi oggetto di esecuzione lo scrivente ha accertato la sostanziale conformità delle porzioni immobiliari (piano terra e primo) ma la non conformità della corte pertinenziale antistante il fabbricato che, sui grafici in atti è di circa 50,00 mq, invece nella realtà appare di circa 88,00 mq oltre al viale pertinenziale di circa 120 mq che, inoltre, non risulta rappresentato sia sulle planimetrie catastali sia sugli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio. Inoltre le aperture del garage al piano terra risultano traslate rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla sanatoria.

Le spese necessarie per la definizione della pratica di sanatoria ai sensi della Legge n°724/94 (anche secondo quanto riportato dalla nota comunale protocollo n. 7168 del 26/03/2013) e per le difformità rilevate sulla corte antistante, il viale d'accesso e le aperture al piano terra, ammontano a:

- € 1.709,00 come conguaglio dell'oblazione per abusivismo edilizio, oneri concessori e diritti di segreteria;

- € 3.336,70 in caso di rinuncia alla Convenzione o Atto Unilaterale d'obbligo ai sensi della L. 10/77 conguaglio dell'oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria;

- *Spese tecniche per la chiusura della pratica di condono;*

- *Spese tecniche per la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per definire e sanare le incongruenze rilevate sulla corte principale, sul viale di accesso e sulle aperture al piano terra;*

- *Spese per il pagamento della sanzione pecuniaria della C.I.L.A. su indicata;*

- *Spese tecniche per procedere all'aggiornamento della documentazione catastale, salvo il rilascio di altri nulla osta da parte degli enti competenti, salvo conguagli ed oneri previsti dagli uffici comunali.*

Le spese tecniche ammontano complessivamente ad € 2.500,00 oltre al pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e ad € 250,00 come spese di istruttoria e segreteria, fatto salvo il rilascio di altri nulla osta da parte degli enti competenti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

N.B. L'immobile risulta riscaldato da una caldaia a condensazione per la quale, l'esecutato, non ha mostrato allo scrivente CTU alcuna documentazione attestante il controllo annuale e la manutenzione periodica della stessa. Per tali motivi il sottoscritto non ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica così come indicato nel quesiti (quesito n.15) posti dall'Ill. ssimo Giudice.

- 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

Non ci sono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM), località Macere in un edificio trifamiliare - Via dello Sport n. 254, piano T-1

L'immobile, posto al piano terra e primo di un edificio trifamiliare con annesse corti di pertinenza, è ubicato nella periferia del comune di Artena in località Macere. L'area risulta urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari. Il villino in oggetto è accessibile grazie ad un piccolo viale pertinenziale con ingresso da Via dello Sport n. 254. Il bene è composto da due livelli fuori terra; il piano terra suddiviso da: garage e locali cantina per una superficie utile complessiva di circa 115,00 mq utili; il piano primo destinato a civile abitazione (dal quale si accede con una scala esterna) suddiviso da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, salotto, due bagni, disimpegno e tre camere da letto per una superficie utile complessiva di circa 109,00 mq oltre ad un balcone di 18,52 mq. Al piano terra l'immobile è servito da una retro corte di circa 19,00 mq. (adiacente i locali destinati a cantina) e da una corte principale di circa 88,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 6, Part. 358, Sub. 504, Categoria C2
- Fg. 6, Part. 358, Sub. 505, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 247.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico - ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico - comparativo. Il valore di



stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 9.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 800,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = \text{€} 9.600,00$ ed $S = \text{€} 9.600,00 \times 25 : 100 = \text{€} 2.400,00$. Pertanto si avrà $\text{€} 9.600,00 - 2.400,00 = 7.200,00$ (canone annuo netto). Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$ $\text{€} 7.200,00 / 0,028 = \text{€} 257.142,85$.

Arrotondato ad € 257.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;
- b) dell'età e della vetustà dell'edificio;
- c) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;
- d) della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;
- e) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;
- f) della proprietà del bene;
- g) della disponibilità attuale del bene;
- h) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, sia presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Artena (località Macere) ed in particolare per gli immobili



che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all'immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 211,55 mq e € 1.200,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.200 €/mq X a 211,55 mq = 253.860,00 €

Arrotondato a € 254.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: € 257.000,00 + € 254.000,00 = € 511.000,00 : 2 = € 255.500,00

RIEPILOGO: € 255.500,00 - € 8.795,70 (versamenti, conguagli oblazioni, oneri, pratiche edilizie, sanzioni)= € 246.704,30

Arrotondato ad € 247.000,00 (valore dell'immobile).

247.000,00 € / 211,55 mq = 1.167,57 €/mq (valore unitario)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villino (P.1). garage e cantine (P.T.) Artena (RM) - Via dello Sport n. 254. | 211,55 mq | 1.167,57 €/mq | € 247.000,00 | 100,00 | € 247.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 247.000,00 |

Valore finale di stima: € 247.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 08/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trenta Alessandro

Elenco allegati e.i. 912/2017

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbale di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
5. Relazione preliminare
6. Certificato ipotecario
7. Titolo di proprietà
8. Documentazione comunale
9. Rilievo dello stato dei luoghi
10. Planimetria d'insieme
11. Documentazione fotografica
12. Quotazioni immobiliari
13. Specifica spesa ed onorari
14. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM), località Macere in un edificio trifamiliare - Via dello Sport n. 254, piano T-1

L'immobile, posto al piano terra e primo di un edificio trifamiliare con annesse corti di pertinenza, è ubicato nella periferia del comune di Artena in località Macere. L'area risulta urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari. Il villino in oggetto è accessibile grazie ad un piccolo viale pertinenziale con ingresso da Via dello Sport n. 254. Il bene è composto da due livelli fuori terra; il piano terra suddiviso da: garage e locali cantina per una superficie utile complessiva di circa 115,00 mq utili; il piano primo destinato a civile abitazione (dal quale si accede con una scala esterna) suddiviso da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, salotto, due bagni, disimpegno e tre camere da letto per una superficie utile complessiva di circa 109,00 mq oltre ad un balcone di 18,52 mq. Al piano terra l'immobile è servito da una retro corte di circa 19,00 mq. (adiacente i locali destinati a cantina) e da una corte principale di circa 88,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 6, Part. 358, Sub. 504, Categoria C2

- Fig. 6, Part. 358, Sub. 505, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto al P.R.G. approvato con D.G.R. n° 10520 del 12.12.1995 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 8 in data 20.03.1996 la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato è la zona B4: completamento perimetrazione nuclei spontanei. Inoltre in data 06-07-1998 con L.R. n°24 ai sensi della Legge 1497/39 e s.m.i. è entrato in vigore il PTP che nell'ambito n.8 prevede per tale zona Piani Territoriali di Coordinamento. In allegato: certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti di compravendita su indicati.

Prezzo base d'asta: € 247.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 912/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.000,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Artena (RM) - Via dello Sport n. 254, piano T-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villino e accessori Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 358, Sub. 504, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 358, Sub. 505, Categoria A2 | Superficie | 211,55 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato Conservativo dell'abitazione al piano primo è buono sia all'esterno che all'interno. Lo stato Conservativo del locale garage e della Cantina al piano terra è buono all'esterno ma all'interno le pareti e la pavimentazione risultano ancora allo stato grezzo. | | |
| Descrizione: | L'immobile, posto al piano terra e primo di un edificio trifamiliare con annesse corti di pertinenza, è ubicato nella periferia del comune di Artena in località Macere. L'area risulta urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari. Il villino in oggetto è accessibile grazie ad un piccolo viale pertinenziale con ingresso da Via dello Sport n. 254. Il bene è composto da due livelli fuori terra; il piano terra suddiviso da: garage e locali cantina per una superficie utile complessiva di circa 115,00 mq utili; il piano primo destinato a civile abitazione (dal quale si accede con una scala esterna) suddiviso da: ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, salotto, due bagni, disimpegno e tre camere da letto per una superficie utile complessiva di circa 109,00 mq oltre ad un balcone di 18,52 mq. Al piano terra l'immobile è servito da una retro corte di circa 19,00 mq. (adiacente i locali destinati a cantina) e da una corte principale di circa 88,00 mq. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

