

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 295/2023 del R.G.E.

promossa da

**BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY**

*Codice fiscale: 10508010963*

contro



## SOMMARIO

---

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 4  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Patti.....   | 6  |
| Stato conservativo.....  | 6  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 9  |
| Normativa urbanistica.....   | 9  |
| Regolarità edilizia .....  | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 295/2023 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 326.650,40</b> .....        | 16 |

## INCARICO

---

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Arch. Sevieri Luca, con studio in Via Emilia Romagna, 108 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email l.sevieri@awn.it, PEC l.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 06 9391486, Fax 06 9391486, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2023 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 Ardea (RM) - Via Nuova California, 71, scala U, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di villino in unità bifamiliare, costituita da piano interrato, terra, primo, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Nuova California, 71, pedonale e carrabile su viale di accesso al giardino, in località Tor San Lorenzo, nel Comune di Ardea, in zona residenziale caratterizzata da ville e villini principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale.

Il bene è attualmente così identificato in catasto:

NCEU foglio 54, particella 3585, sub 502, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 152 mq, scala U, piano S1-T-1, rendita € 1.102,64.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Nuova California, 71, scala U, piano S1-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 riportato nella relazione preliminare, redatta dal professionista incaricato, la documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c. risulta depositata in data 02.10.2023 La stessa consiste nella documentazione ipotecaria e catastale

## TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con Via Nuova California, proprietà ██████████

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------|
| Cantina                               | 37,10 mq         | 53,00 mq         | 0,20         | 10,60 mq                 | 2,50 m  | seminterrato |
| Abitazione                            | 55,22 mq         | 69,44 mq         | 1            | 69,44 mq                 | 2,85 m  | terra        |
| Abitazione                            | 41,00 mq         | 52,91 mq         | 1            | 52,91 mq                 | 2,95 m  | primo        |
| Portico                               | 8,47 mq          | 8,52 mq          | 0,40         | 3,41 mq                  | 2,70 m  | terra        |
| tettoia                               | 5,62 mq          | 5,92 mq          | 0,45         | 2,66 mq                  | 3,00 m  | terra        |
| Balcone scoperto                      | 6,50 mq          | 7,68 mq          | 0,25         | 1,92 mq                  | 0,00 m  | primo        |
| Terrazza (lastrico solare)            | 44,92 mq         | 52,90 mq         | 0,10         | 5,29 mq                  | 0,00 m  | secondo      |
| Giardino                              | 419,26 mq        | 436,33 mq        | 0,18         | 78,54 mq                 | 0,00 m  | terra        |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 224,77 mq                |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 224,77 mq                |         |              |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali   |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 04/05/1992 al 01/01/1994 | ██████████ | Catasto Fabbricati<br>Fig. 54, Part. 800, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 7 vani |



### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione della posizione della finestra del bagno e della scaletta esterna della cucina al piano terra, della dimensione della finestre di una camera da letto e della dimensione della finestra del bagno al piano primo.

Le difformità riscontrate, qualora compatibili con la normativa vigente, andranno regolarizzate dal punto di vista urbanistico edilizio e successivamente andrà eseguita la variazione catastale.

### PATTI

---

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e occupato dal locatario con regolare contratto di affitto.

### STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, perfettamente funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dall'affittuario.

### PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni a meno di un pozzo per l'approvvigionamento idrico, che risulta in comune con altre unità adiacenti.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Ardea, in Via Nuova California, 71, in località Tor San Lorenzo. Ha l'ingresso su vialetto privato e fa parte di un fabbricato costituito da due unità. Ha la facciata principale con esposizione sud, la facciata secondaria con esposizione nord, un lato in comune con l'unità adiacente. E' costituito da un piano interrato, un piano terra e un piano primo, con ingresso su passaggio privato con cancello, posto su Via Nuova California. E' annesso una corte sistemata a giardino di pertinenza. E' stato costruito a metà degli anni settanta. L'immobile pignorato si presenta in condizioni generali buone e abitabile. La struttura è parte in travi e pilastri in ca e solai in laterocemento in travetti e pignatte, parte in muratura portante. L'altezza interna è pari a ml 2,50 nell'interrato, ml 2,86 nel piano terra, ml 2,95 nel piano primo. La copertura è a terrazzo praticabile.

Rifiniture:

- Gli infissi esterni sono a battente, realizzati in metallo con vetro doppio e persiane alla romana in metallo.

Sono presenti alcune grate anti intrusione in metallo di colore marrone.

- Le porte interne sono realizzate in legno.
- Le finiture interne generali dell'appartamento sono del tipo civile con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di vario formato sia nei bagni che negli altri ambienti.
- Le finiture esterne sono a intonaco in buono stato di conservazione, cornici alle finestrate in mattoncini e zoccolatura in pietra.
- Le pavimentazioni esterne sono in pezzame di porfido.

Tutta l'impiantistica, elettrica, idraulica e termica, è sotto traccia e funzionante.

L'impianto sanitario e di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas e radiatori inoltre sono presenti dei condizionatori nelle camere.

Occorre tenere presente che l'immobile è privo di allaccio alla pubblica fognatura e all'utenza idrica comunale. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo in comune con altre unità e lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione in pozzo a tenuta.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali dell'immobile così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo e la documentazione fotografica relativa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/04/2013
- Scadenza contratto: 31/03/2025
- Scadenza disdetta: 30/09/2024
- Rilascio: 01/04/2025

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 500,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo                         | Proprietà  | Atti                            |  |                                       |             |
|---------------------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------------------|-------------|
| Dal 04/05/1992 al<br>23/04/2005 |  | costituzione                    |  |                                       |             |
|                                 |  | Rogante                         | Data   | Repertorio N°                         | Raccolta N° |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
|                                 |  | Trascrizione                    |  |                                       |             |
|                                 |  | Presso                          | Data   | Reg. gen.                             | Reg. part.  |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
|                                 |  | Registrazione                   |  |                                       |             |
|                                 |  | Presso                          | Data   | Reg. N°                               | Vol. N°     |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
|                                 |  | Dal 23/04/2005 al<br>15/12/2008 |  | Decreto (disposizioni delle autorità) |             |
| Rogante                         | Data   |                                 |  | Repertorio N°                         | Raccolta N° |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
| Trascrizione                    |  |                                 |  |                                       |             |
| Presso                          | Data   |                                 |  | Reg. gen.                             | Reg. part.  |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
| Registrazione                   |  |                                 |  |                                       |             |
| Presso                          | Data   |                                 |  | Reg. N°                               | Vol. N°     |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
| Dal 15/12/2008 al<br>14/12/2012 | ██████████<br>██████████<br>proprietà 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA;<br>██████████ |                                 |  | compravendita immobiliare             |             |
|                                 |  | Rogante                         | Data   | Repertorio N°                         | Raccolta N° |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
|                                 |  | Trascrizione                    |  |                                       |             |
|                                 |  | Presso                          | Data   | Reg. gen.                             | Reg. part.  |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
|                                 |  | Registrazione                   |  |                                       |             |
|                                 |  | Presso                          | Data   | Reg. N°                               | Vol. N°     |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
|                                 |  | Dal 14/12/2012 al<br>09/02/2024 | ██████████<br>██████████<br>proprietà 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA;<br>██████████ | compravendita immobiliare             |             |
| Rogante                         | Data   |                                 |  | Repertorio N°                         | Raccolta N° |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |
| Trascrizione                    |  |                                 |  |                                       |             |
| Presso                          | Data   |                                 |  | Reg. gen.                             | Reg. part.  |
|                                 |  |                                 |  |                                       |             |

|  |  |               |      |         |         |
|--|--|---------------|------|---------|---------|
|  |  |               |      |         |         |
|  |  | 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;

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a roma il 20/12/2012  
Reg. gen. 56632 - Reg. part. 7973  
Importo: € 472.500,00

#### *Trascrizioni*

- **compravendita**  
Trascritto a roma il 20/12/2012  
Reg. gen. 56630 - Reg. part. 40110
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a roma il 13/09/2023  
Reg. gen. 50032 - Reg. part. 35624

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato ricade all'interno della normativa vigente di P.R.G. del Comune di Ardea, nella zona "B" completamente, sottozona B6.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta edificato, dal punto di vista urbanistico edilizio, in forza dei seguenti titoli edilizi:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 16.12.1974, pratica n. 25/74.

DIA 185/09 del 06.08.2009

DIA 90/10 del 01.04.2010

E' stata presentata domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 16/07/1982.

#### *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.

In seguito a quanto verificato in sede di sopralluogo e dopo attenta analisi dei documenti, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in particolare risultano le seguenti difformità:

#### PIANO INTERRATO

Modifica dimensionale di una finestra e della scala.

#### PIANO TERRA

Chiusura di una finestra sul portico;  
modifica delle scale di accesso al piano interrato e al piano primo;  
diversa conformazione della cucina;  
modifica delle sistemazioni esterne quali scalette di accesso.

#### PIANO PRIMO

Modifica della distribuzione interna  
Modifica delle dimensioni della finestra della cabina armadio/ripostiglio.

Non ricorrendo le condizioni previste dall' art. 40, sesto comma, L. 47/85 né quelle previste dall'art. 46, quinto comma del D.P.R. 380/01, a parere del sottoscritto CTU, in relazione alle difformità riscontrate si fa presente che, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio che L'art. 37 DPR 380/01 sottintende la possibilità di regolarizzare questi illeciti con la SCIA "tardiva" o in sanatoria.

Ove l'intervento realizzato non risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, poiché determina una variazione volumetrica e/o di superficie in aumento, occorre prevedere la demolizione e/o la rimessa in pristino in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

In relazione a quanto sopra specificato si distinguono di seguito le opere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. 380/01 (SCIA postuma):

- modifica della distribuzione interna, della forometria sui prospetti e delle sistemazioni esterne.
- modifica della diversa conformazione della cucina poiché non determina un aumento volumetrico e/o di superficie tali da definire una variazione essenziale.

Occorre precisare che gli elaborati grafici allegati alla DIA 185/09 del 06.08.2009 e alla DIA 90/10 del 01.04.2010 non corrispondono esattamente all'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia del 16.12.1974 ma a parere del sottoscritto, possono considerarsi errori di rappresentazione grafica che non incidono sulla regolarità edilizia.

Si rimanda alle planimetrie allegate nelle quali si evincono le difformità riscontrate suddette.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Risultano vincoli od oneri condominiali. E' presente un pozzo per l'approvvigionamento idrico che, come dichiarato dall'occupante, è in comune con altre due unità adiacenti. Attualmente l'occupante non sostiene alcuna spesa condominiale relativa all'energia elettrica e alla manutenzione del pozzo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Nuova California, 71, scala U, piano S1-T-1  
Trattasi di villino in unità bifamiliare, costituita da piano interrato, terra, primo, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Nuova California, 71, pedonale e carrabile su viale di accesso al giardino, in località Tor San Lorenzo, nel Comune di Ardea, in zona residenziale caratterizzata da ville e villini principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: NCEU foglio 54, particella 3585, sub 502, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 152 mq, scala U, piano S1-T-1, rendita € 1.102,64.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3585, Sub. 502, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 359.632,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di stima finale è derivato dall'analisi dei prezzi unitari, mediante ricerca sul mercato e dalla consultazione della banche dati OMI dell'agenzia delle entrate, inoltre sono stati presi a confronto prezzi di vendita di immobili simili situati nella zona dove è posto l'immobile pignorato.

Per la zona interessata, Ardea, Località Tor San Lorenzo, Via Nuova California, 71, per ville e villini, si sono riscontrati valori di mercato variabili tra i 1.200,00 €/mq e i 1.700,00 €/mq, per cui, visto lo stato di fatto al momento del sopralluogo, la consistenza commerciale dell'immobile, pari complessivamente a mq 224,77, la posizione in zona periferica, si è stabilito un prezzo pari a 1.600,00 €/mq, per cui si ha:

$$\text{mq } 224,77 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 359.632,00.$$

Da questo importo occorre detrarre i seguenti costi:

- costo spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità che si stimano forfetariamente in

€ 5.000,00

- costo e spese tecniche per la realizzazione degli allacci alla rete idrica e fognatura Comunali che si stimano in

€ 10.000,00

Occorre inoltre detrarre una percentuale per lo stato di occupazione dell'immobile che si stima in ragione del 5%

In considerazione di quanto sopra si ha:

€ (359.632,00 x 0,95) - 5.000,00 - 10.000,00 = € 326.650,40 che si ritiene essere il più probabile valore di mercato.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Nuova California, 71, scala U, piano S1-T-1 | 224,77 mq                | 1.600,00 €/mq   | € 359.632,00       | 100,00%          | € 359.632,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 359.632,00 |

Valore di stima: € 359.632,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Stato di possesso  | 5,00     | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica                                  | 5000,00  | €    |
| Oneri di allaccio all'utenza idrica comunale e alla pubblica fognatura | 10000,00 | €    |

Valore finale di stima: € 326.650,40

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Genzano di Roma, li 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sevieri Luca

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale versione privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura storica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura attuale

- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio adeguamento PRG al PTPR\_T02C
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio adeguamento PRG al PTPR\_T05C
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio NTA adeguamento PRG al PTPR
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio PRG vigente
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio NTA PRG vigente
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stralcio PRG adottato
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stralcio NTA PRG adottato
- ✓ N° 16 Altri allegati - Localizzazione PTPR\_Tav A
- ✓ N° 17 Altri allegati - Localizzazione PTPR\_Tav B
- ✓ N° 18 Altri allegati - Licenza Edilizia 25-74
- ✓ N° 19 Altri allegati - Stralcio elaborato Licenza Edilizia 25-74
- ✓ N° 20 Altri allegati - Richiesta rilascio abitabilità
- ✓ N° 21 Altri allegati - DIA 185-09
- ✓ N° 22 Altri allegati - Stralcio elaborato DIA 185-09
- ✓ N° 23 Altri allegati - DIA 90-10
- ✓ N° 24 Altri allegati - Stralcio elaborato DIA 90-10
- ✓ N° 25 Altri allegati - Planimetrie di rilievo-stato di legittimità
- ✓ N° 26 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo catastale
- ✓ N° 27 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo licenza 25-74
- ✓ N° 28 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo DIA 185-09
- ✓ N° 29 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo DIA 90-10
- ✓ N° 30 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione catastale DIA 90-10
- ✓ N° 31 Altri allegati - Planimetrie opere eseguite senza autorizzazione
- ✓ N° 32 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 33 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 34 Altri allegati - Quotazioni immobiliari

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Nuova California, 71, scala U, piano S1-T-1  
Trattasi di villino in unità bifamiliare, costituita da piano interrato, terra, primo, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Nuova California, 71, pedonale e carrabile su viale di accesso al giardino, in località Tor San Lorenzo, nel Comune di Ardea, in zona residenziale caratterizzata da ville e villini principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: NCEU foglio 54, particella 3585, sub 502, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 152 mq, scala U, piano S1-T-1, rendita € 1.102,64. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3585, Sub. 502, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade all'interno della normativa vigente di P.R.G. del Comune di Ardea, nella zona "B" completamento, sottozona B6.

**Prezzo base d'asta: € 326.650,40**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 295/2023 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 326.650,40**

---

| Bene N° 1 - Villetta                       |   |            |           |
|--|---|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Ardea (RM) - Via Nuova California, 71, scala U, piano S1-T-1  |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà   | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 54, Part. 3585, Sub. 502,<br>Categoria A7   | Superficie | 224,77 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, perfettamente funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dall'affittuario.   |            |           |
| Descrizione:                               | Trattasi di villino in unità bifamiliare, costituita da piano interrato, terra, primo, con annessa corte pertinenziale esclusiva, sistemata a giardino. Ha accesso da Via Nuova California, 71, pedonale e carrabile su viale di accesso al giardino, in località Tor San Lorenzo, nel Comune di Ardea, in zona residenziale caratterizzata da ville e villini principalmente del tipo unifamiliari e plurifamiliari, in lotti di terreno. La zona è a pochi minuti dal centro, in prossimità dei servizi quali farmacia, asilo e attività commerciali in generale. Il bene è attualmente così identificato in catasto: NCEU foglio 54, particella 3585, sub 502, categoria A/7, abitazioni in villini, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 152 mq, scala U, piano S1-T-1, rendita € 1.102,64. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.  |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI  |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile   |            |           |