

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

**Integrazione Perizia** dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buzi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Consistenza .....	3
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00</b> .....	10



## INCARICO

All'udienza del 30/01/2025, il sottoscritto Arch. Buzi Marcello, con studio in Piazza Matteotti, 12 - 00047 - Marino (RM), email m.buzi@studiobuzi.it, PEC ma.buzi@pec.archrm.it, Tel. 335 5300523, Fax 06 93663116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2024, veniva invitato a rettificare l'elaborato peritale indicando il valore del bene calcolato sul suo valore d'uso.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2

## DESCRIZIONE

IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITA' CASTAGNETTA, IN PROSSIMITA' DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTA E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPALCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	17,70 mq	21,98 mq	1	21,98 mq	2,30 m	T
Villino	6,21 mq	7,80 mq	1	7,80 mq	4,74 m	T
Villino	2,83 mq	4,84 mq	1	4,84 mq	2,70 m	T
Soppalco praticabile	17,70 mq	17,70 mq	0,33	5,84 mq	2,26 m	1



Cortile	21,25 mq	21,25 mq	0,18	3,82 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 PROT. N. 45066 PRATICA 2290/04, A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON COMUNICAZIONE RIPORTANTE I MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA IN DATA 04/04/2008 PROT. 16999. IL RICHIEDENTE PRESENTAVA OSSERVAZIONI IN OPPOSIZIONE AL PREAVVISO DI DINIEGO IL 16/04/2008 PROT 18896, A CUI IL COMUNE RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO CON PROT 58170 DEL 27/11/2008.

A SEGUITO DEL DINIEGO L'INTESTATARIO PRESENTAVA RICORSO AL TAR DEL LAZIO IN DATA 28/01/2009 A CUI SEGUIVA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	41	806	2		A4	3	2	34 mq	88,31 €	T	
	41	806	8		C6	3	12	12 mq	32,23 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

LIMMOBILE CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE FATTA ECCEZIONE PER IL SOPPALCO CHE SEMBRA ESSERE STATO PROLUNGATO IN UN SECONDO MOMENTO E LA SCALA DI ACCESSO ALLA ZONA SOPPASCATA DIFFERENTE PER POSIZIONE E FORMA. INOLRE L'IMMOBILE E' DOTATO DI UNA CORTE ESTERNA RECINTATA CON CANCELLETTO SUL PASSAGGIO CONDOMINIALE NON RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. IL PARCHEGGIO NON E' INDIVIDUABILE IN QUANTO NON DEFINITO.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO MA PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

## PARTI COMUNI

---

L'IMMOBILE RISULTA AVERE AREE COMUNI AGLI ALTRI FABBRICATI CHE FANNO PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE, COME IL VIALETTO DI ACCESSO DA VIA DELLA VITE 18, IL POZZO PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO ED IL PIAZZALE DESTINATO A PARCHEGGIO DOVE NON SONO INDIVIDUATI I POSTI AUTO.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'IMMOBILE E' ESPOSTO A NORD OVEST, SI SVILUPPA PER DUE PIANI FUORI TERRA CON TETTO A DUE FALDE INCLINATE. REALIZZATO CON MURATURA IN BLOCCHI DI CIRCA 25 CM, SOLAI IN LATERO CEMENTO, ED IL TETTO E' RIVETITO CON TEGOLE PORTOGHESI. ESTERNAMENTE RIFINITO AD INTONACO E TINTAGGIATO. INTERNAMENTE LE PARETI SONO INTONACATE E TINTEGGIATE, PAVIMENTI IN CERAMICA AL PIANO TERRA, PAVIMENTO IN PVC AL PIANO SOPPALCATO, INFISSI IN ALLUMINIO CON VETROCAMERA CON PERSIANE IN FERRO ESTERNE PER L'OSCURAMENTO. L'IMPIANTO ELETTRICO E' SOTTOTRACCIA, L'ACQUA CALDA SANITARIA VIENE PRODOTTA TRAMITE UNO SCALDABAGNO ELETTRICO, L'ADDUZIONE IDRICA AVVIENE TRAMITE POZZO, LA CUCINA E' ALIMENTATA TRAMITE BOMBOLA A GPL E NON E' PRESENTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

## 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: 11/01/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2027

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'IMMOBILE RISULTA LOCATO CON CONTRATTO REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SULLA REGISTRAZIONE NON SONO RIPORTATI I DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE E NON E' ALLEGATO IL CORPO DEL CONTRATTO. SI RILEVA INOLTRE CHE IL LOCATORE NON E' IN TITOLARE DELL'IMMOBILE.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 320,00



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'IMMOBILE FA PARTE DEL NUCLEO "CASTAGNOLA" SECONDO LA VARIANTE SPECIALE AL P.R.G. PER IL RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 9 DELLA L.R. 28/80, DELIBERAZIONE DI G.R. N. 652 DEL 07/11/2018. IL TERRENO RISULTA INOLTRE ESSERE SOTTOOSTO A VINCOLO PAESAGGISTIO AI SENSI DELL'ART. 142 DEL DLGS 42/2004 CO. 1 LETT. c (FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 PROT. N. 45066 PRATICA 2290/04, A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON COMUNICAZIONE RIPIANTANTE I MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA IN DATA 04/04/2008 PROT. 16999. IL RICHIEDENTE PRESENTAVA OSSERVAZIONI IN OPPOSIZIONE AL PREAVVISO DI DINIEGO IL 16/04/2008 PROT 18896, A CUI IL COMUNE RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO CON PROT 58170 DEL 27/11/2008.

A SEGUITO DEL DINIEGO L'INTESTATARIO PRESENTAVA RICORSO AL TAR DEL LAZIO IN DATA 28/01/2009 A CUI SEGUIVA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA.

## 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 DELLA VITE 18, edificio B, interno 2  
IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITÀ CASTAGNETTA, IN PROSSIMITÀ DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTA E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL



07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPALCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 806, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 806, Sub. 8, Categoria C6

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

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO SENZA LICENZA EDILIZIA, PER LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 PROT. N. 45066 PRATICA 2290/04, A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON COMUNICAZIONE RIPIANTANTE I MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA IN DATA 04/04/2008 PROT. 16999. IL RICHIEDENTE PRESENTAVA OSSERVAZIONI IN OPPOSIZIONE AL PREAVVISO DI DINIEGO IL 16/04/2008 PROT 18896, A CUI IL COMUNE RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO CON PROT 58170 DEL 27/11/2008.

A SEGUITO DEL DINIEGO L'INTESTATARIO PRESENTAVA RICORSO AL TAR DEL LAZIO IN DATA 28/01/2009 A CUI SEGUIVA DA PARTE DEL COMUNE DI ARDEA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010.

TALE INGIUNZIONE CONTEMPLA LE ULTERIORI CONSEGUENZE GENERATE DALLA MANCATA OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA CONSISTENTI NELL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 2 E 3 DEL D.P.R.380/01 NON ANCORA ATTUATA.

CONSEQUENTEMENTE A TALI CONSIDERAZIONI SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABUSIVO NON SIA OGGETTO IDONEO ALLA VENDITA E QUINDI NON POSSA AVERE UN VALORE DI STIMA AUTONOMO RIFERITO AL FABBRICATO.

## **STIMA VALORE D'USO**

La presente stima viene realizzata a seguito della richiesta del G.E nell'udienza del 30/01/2025 che considerata la perizia presentata e la natura totalmente abusiva del bene richiede "che il medesimo venga stimato sulla base del valore d'uso".

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Si è proceduto pertanto a verificare il costo del canone mensile al mq in zone limitrofe sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (5,00 €/mq al mese) pari a 5,00 € x 56,28 mq = 281,40 € al mese ed il canone mensile già in essere per lo stesso immobile pari a 320,00 € al mese. In base a questi due valori si è effettuata una media e si è considerato un prezzo congruo di 300,00 € al mese.

Si è verificato la percentuale di incidenza delle spese relative alle imposte; si sono consultate le aliquote relative all'IMU del Comune di Ardea per le seconde case e l'imposta sostitutiva (cedolare secca), pari al 21% del canone di locazione annuo.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre.



Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso, riferendosi ad una struttura destinata ad avere una vita non ipotizzabile.

Pertanto:  $V = R / r$

Dove:

- V il valore finale del bene
- R il reddito netto annuo
- r il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto annuo Rl è dato dal canone di locazione medio calcolato, pari a 3.600,00 € (300,00 € al mese), al quale vanno detratte le spese che si sostengono annualmente.

Le spese medie annue S suddivise in:

- Lavori periodici e straordinari;
- Quota annua di ammortamento;
- Imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione pari al 30% e pertanto il reddito netto annuo risulta essere  $R = Rl - S$ , dove  $Rl = 3.600,00 \text{ €}$  ed  $S = 3.600,00 / 100 \times 30 = 1.080,00 \text{ €}$

Pertanto si avrà  $3.600,00 - 1.080,00 \text{ €} = 2.520,00 \text{ Reddito Annuo Netto}$

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è pari al 4,5 %: risultante dal tasso base medio 4% , incrementato/decrementato dai fattori economici generali e particolari ascendenti e discendenti congruenti al caso in esame.

$V = R / r$

$V = 2.520,00 / 0.045 = 56.000,00 \text{ €}$

Pertanto il valore d'uso stimato è pari a 56.000,00 €

**Valore finale di stima: € 56.000,00**

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.

Marino, li 25/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Buzi Marcello



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2  
IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITA' CASTAGNETTA, IN PROSSIMITA' DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTA E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPALCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 806, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 806, Sub. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE FA PARTE DEL NUCLEO "CASTAGNOLA" SECONDO LA VARIANTE SPECIALE AL P.R.G. PER IL RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 9 DELLA L.R. 28/80, DELIBERAZIONE DI G.R. N. 652 DEL 07/11/2018. IL TERRENO RISULTA INOLTRE ESSERE SOTTOOSTO A VINCOLO PAESAGGISTIO AI SENSI DELL'ART. 142 DEL DLGS 42/2004 CO. 1 LETT. c (FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI.

**Prezzo base d'asta: € 56.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - VIA DELLA VITE 18, edificio B, interno 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 806, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 41, Part. 806, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	56,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO MA PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.		
<b>Descrizione:</b>	IL LOTTO SI TROVA IN ZONA PERIFERICA, IN LOCALITA' CASTAGNETTA, IN PROSSIMITA' DELLA VIA LAURENTINA ED A CIRCA 3 KM DAL CENTRO DEL PAESE. L'EDIFICIO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 6 FABBRICATI DI UGUALE PIANTA E DIMENSIONI REALIZZATO ABUSIVAMENTE. PER L'EDIFICIO IN ESAME E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/03 E L.R. 12/04 IL 10/12/2004 A CUI IL COMUNE DI ARDEA RISPONDEVA CON DINIEGO DEFINITIVO E SUCCESSIVA INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE N.98 DEL 07/04/2010. ALL'IMMOBILE SI ACCEDE TRAMITE UNA PICCOLA AREA RECINTATA ESTERNA, INTERNAMENTE AL PIANO TERRA E' PRESENTE UN UNICO AMBIENTE COSTITUITO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA ED UN BAGNO, TRAMITE UNA SCALA IN LEGNO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (ZONA SOPPALCATA) DOVE SI TROVA UNA STANZA APERTA SULLA SOTTOSTANTE ZONA GIORNO. NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VIENE INDICATO ANCHE UN POSTO AUTO CHE NON E' POSSIBILE IDENTIFICARE IN QUANTO NON DEFINITO.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

