
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	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	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Allegati e.i. 24/2025	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 09/05/2025, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato 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 Labico (RM) - Via di Valle Fredda n. 4, piano T-1°

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Labico (RM), località Valle Fredda, in un'area a prevalente destinazione rurale, non servita direttamente dai principali servizi e beni di prima necessità, posta a circa tre chilometri dal centro urbano.

Il fabbricato pignorato, il cui accesso avviene unicamente attraverso una corte non oggetto di pignoramento e intestata ad altri soggetti, si sviluppa su due livelli fuori terra:

- il piano terra (non residenziale), con una superficie netta pari a circa 125,00 mq, risulta composto da un unico ambiente adibito a cantina nel quale è stato ricavato un angolo cottura, non conforme alla destinazione d'uso e pertanto da rimuovere. Sono inoltre presenti altri locali adibiti a cantine e depositi secondari, oltre ad un servizio igienico.

- il piano primo (residenziale), con una superficie netta pari a circa 78,00 mq, è destinato ad abitazione ed è composto da un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad un terrazzo.

In adiacenza al corpo di fabbrica è presente, infine, un locale tecnico in stato di degrado, attualmente fatiscente e privo dei requisiti di funzionalità.

È presente un accesso carrabile e pedonale posto su Via di Valle Fredda, dal quale si raggiunge la strada interna a servizio sia del bene oggetto di pignoramento sia di altre abitazioni presenti nella medesima area. Al riguardo non risulta costituito alcun condominio.

Per l'immobile oggetto di pignoramento risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, la cui definizione non risulta allo stato perfezionata. Dalla suddetta domanda di condono l'immobile risulta essere stato ultimato nel 1992.

Rispetto alle superfici dichiarate nella medesima istanza (priva di elaborato grafico) l'immobile ha successivamente subito ampliamenti eseguiti in totale assenza di titoli edilizi abilitativi, e dunque non legittimamente realizzati. Da una verifica effettuata mediante analisi di immagini satellitari storiche, tali ampliamenti risultano essere stati realizzati tra il 2015 e il 2016. Maggiori dettagli in merito saranno riportati nel paragrafo dedicato alla situazione urbanistica.

*Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.
Custode delle chiavi: Avv. Martina Premutico*



Allo stato attuale l'immobile versa in condizioni di abbandono, con evidenti segni di deterioramento e danneggiamenti riconducibili ad atti vandalici. In occasione del primo sopralluogo non è stato possibile accedere ai luoghi, in quanto l'area si presentava in stato di forte incuria, caratterizzata da vegetazione spontanea di notevole altezza e dalla presenza diffusa di rifiuti, tali da impedire l'ingresso e la verifica diretta degli ambienti. Il rilievo metrico è stato quindi effettuato in occasione di un secondo sopralluogo, in data 2 settembre 2025, successivamente agli interventi di pulizia e messa in sicurezza preliminare eseguiti dal custode giudiziario nominato, che hanno consentito l'accessibilità ai locali ed alla corte pertinenziale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via di Valle Fredda n. 4, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e depositata nel fascicolo nei termini, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Martina Premutico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile (abitazione e cantina) oggetto di pignoramento risulta confinante con la corte circostante su tre lati e con il subalterno 1 su un lato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	74,60 mq	1	74,60 mq	2,60 m (media)	1°
Cantina	68,00 mq	85,60 mq	0,5	42,80 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				117,40 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,27 mq		

Considerata la presenza di ampliamenti non autorizzati, ai fini della stima immobiliare, i dati delle consistenze, sono stati ricavati tenendo conto quanto dichiarato nella domanda di sanatoria presente agli atti del Comune di Labico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/2007 al 29/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 484, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano T- 1°
Dal 29/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 484, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 267,27 Piano T, 1°
Dal 09/11/2015 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 484, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 267,27 Piano T, 1°

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	484	1		A2	1	4,5 vani	111 mq	267,27 €	T, 1°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra il rilievo e lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti dal 2007. Risultano esserci ampliamenti realizzati tra il 2015 e il 2016. In virtù della situazione urbanistica lo scrivente non ha provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Il fabbricato pignorato è accessibile unicamente attraverso una corte non oggetto di pignoramento e intestata ad altri soggetti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in stato di abbandono, con evidenti segni di incuria e degrado diffuso. Le aree esterne risultano invase da vegetazione e materiali di risulta; le pertinenze e i locali tecnici presentano coperture e strutture compromesse. Le facciate mostrano estese tracce di umidità e distacchi di intonaco, mentre gli interni si presentano con finiture datate, infissi deteriorati e impianti non adeguati.

PARTI COMUNI

L'accesso al compendio immobiliare avviene da Via di Valle Fredda tramite passo carrabile e pedonale, dal quale si diparte una strada interna a servizio di più abitazioni. Non risulta costituito alcun condominio, pertanto gli spazi comuni si configurano come indivisi e ad uso promiscuo tra le diverse proprietà. La corte sulla quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, intestata ad altri soggetti, risulta indivisa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni assunte presso l'UTC, allo stato attuale non è presente uso civico per le particelle ove ricade l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento presenta una struttura portante mista, costituita da elementi in cemento armato e murature tradizionali. L'esposizione prevalente risulta orientata lungo l'asse est-ovest.



L'altezza interna utile è pari a ml 2,60 nei locali cantina, mentre nell'abitazione al piano primo l'altezza risulta variabile, con un massimo di ml 3,10 e un minimo di ml 2,00, a seconda degli ambienti. Le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate, ma in evidente stato di degrado, con diffuse tracce di umidità. All'interno le superfici murarie sono in gran parte intonacate e tinteggiate, sebbene nei locali cantina e negli spazi accessori alcune porzioni risultino prive di rifinitura.

La pavimentazione interna è in ceramica, mentre gli infissi esterni risultano costituiti da serramenti in legno e alluminio, nel complesso in condizioni conservative mediocri, con diversi elementi ammalorati.

Per quanto concerne gli impianti, il livello complessivo risulta carente. L'edificio non è servito da rete di distribuzione del gas metano, non risulta allacciato a fognatura pubblica e non dispone di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, presumibilmente sostituito da un sistema autonomo (pozzo o altra fonte privata) e da fossa biologica per lo smaltimento dei reflui. Gli altri impianti presenti appaiono datati e non è stato possibile accertarne lo stato di conservazione né la funzionalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1990 al 29/04/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valenti Giuseppe	02/07/1990	39035	11607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/04/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Vicini Giovanni	29/04/2009			214393	21536
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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a - il 09/04/2009
Reg. gen. 2379 - Reg. part. 664
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a - il 15/02/2025
Reg. gen. 1470 - Reg. part. 1076
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

I dati sono stati desunti dal Certificato notarile in atti.



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo gli strumenti urbanistici il compendio pignorato ricade all'interno della Zona E "Agricola".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'appartamento oggetto di pignoramento agli atti del Comune di Labico è presente la Domanda di condono edilizio protocollo n. 782 del 25 febbraio 1995 (L. 724/94).

La domanda, presentata a nome di **** Omissis ****, risulta carente di elaborato grafico. Dall'istanza si evincono i mq dichiarati, dove vengono indicati 62,00 mq di superficie residenziale e 67,00 di superficie non residenziale.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Lo stato attuale dei luoghi risulta difforme dalle superfici sopra dichiarate. Quanto indicato nella domanda di condono è in linea con le planimetrie catastali in atti, presentate all'Agenzia delle Entrate con il protocollo n. RM0907286 del 26/07/2007.

Da una ricerca delle immagini storiche satellitare, si evince inoltre che gli ampliamenti che hanno portato all'attuale corpo edilizio, sono stati realizzati tra l'anno 2015 e il 2016.

In considerazione dei motivi sopra riportati, a parere dello scrivente, gli ampliamenti realizzati successivamente la domanda di condono, dovranno essere ripristinati mentre, ai fini della stima immobiliare, si adotteranno le superfici indicate nella domanda di condono edilizio. In ogni caso, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è comunque subordinato alla presentazione dei documenti mancanti e al rilascio dei nulla osta degli enti competenti per materia (beni ambientali, genio civile, ecc.).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via di Valle Fredda n. 4, piano T-1°

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Labico (RM), località Valle Fredda, in un'area a prevalente destinazione rurale, non servita direttamente dai principali servizi e beni di prima necessità, posta a circa tre chilometri dal centro urbano.

Il fabbricato pignorato, il cui accesso avviene unicamente attraverso una corte non oggetto di pignoramento e intestata ad altri soggetti, si sviluppa su due livelli fuori terra:

- il piano terra (non residenziale), con una superficie netta pari a circa 125,00 mq, risulta composto da un unico ambiente adibito a cantina nel quale è stato ricavato un angolo cottura, non conforme alla destinazione d'uso e pertanto da rimuovere. Sono inoltre presenti altri locali adibiti a cantine e depositi secondari, oltre ad un servizio igienico.

- il piano primo (residenziale), con una superficie netta pari a circa 78,00 mq, è destinato ad abitazione ed è composto da un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad un terrazzo.

In adiacenza al corpo di fabbrica è presente, infine, un locale tecnico in stato di degrado, attualmente fatiscente e privo dei requisiti di funzionalità.

È presente un accesso carrabile e pedonale posto su Via di Valle Fredda, dal quale si raggiunge la strada interna a servizio sia del bene oggetto di pignoramento sia di altre abitazioni presenti nella medesima area. Al riguardo non risulta costituito alcun condominio.

Per l'immobile oggetto di pignoramento risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, la cui definizione non risulta allo stato perfezionata. Dalla suddetta domanda di condono l'immobile risulta essere stato ultimato nel 1992.

Rispetto alle superfici dichiarate nella medesima istanza (priva di elaborato grafico) l'immobile ha successivamente subito ampliamenti eseguiti in totale assenza di titoli edilizi abilitativi, e dunque non legittimamente realizzati. Da una verifica effettuata mediante analisi di immagini satellitari storiche, tali ampliamenti risultano essere stati realizzati tra il 2015 e il 2016. Maggiori dettagli in merito saranno riportati nel paragrafo dedicato alla situazione urbanistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 484, Sub. 1, Categoria A2

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

PREMESSA

La presente stima riguarda un immobile per il quale è stata presentata presso il Comune di Labico la Domanda di condono edilizio n. 782 del 25 febbraio 1995. Ai fini della presente relazione, si ritiene razionale procedere alla stima dell'immobile in oggetto considerando le superfici dichiarate nell'istanza di condono, difformi dallo stato dei luoghi in funzione di ampliamenti realizzati successivamente. Per gli ampliamenti presenti, nonché per lo stato di abbandono e degrado generale in cui versa l'immobile, si procederà ad una decurtazione in percentuale, che tiene conto dei costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, nonché per i costi da sostenere per il rilascio della concessione edilizia in



sanatoria, comunque subordinato alla presentazione dei documenti mancanti e al rilascio dei nulla osta degli enti competenti per materia

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Labico, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 123,27 mq e € 1.000,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$1.000 \text{ €/mq} \times 123,27 \text{ mq} = 123.270,00 \text{ €}$

Arrotondato ad € 123.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Labico (RM) - Via di Valle Fredda n. 4, piano T-1°	123,27 mq	1.000,00 €/mq	€ 123.270,00	100,00%	€ 123.270,00
Valore di stima arrotondato:					€ 123.000,00

Valore di stima: € 123.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (si tiene conto dello stato di abbandono e degrado generale in cui versa l'immobile)	15,00	%
Ripristino stato dei luoghi (ampliamenti da demolire relizzati successivamente la presentazione della Domanda di condono edilizio)	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (considerata la Domanda di condono edilizio in atti al Comune di Labico)	5,00	%

Valore finale di stima: € 74.000,00

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 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



ALLEGATI E.I. 24/2025

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbali di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi
10. Documentazione fotografica
11. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
12. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - Via di Valle Fredda n. 4, piano T-1°

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Labico (RM), località Valle Fredda, in un'area a prevalente destinazione rurale, non servita direttamente dai principali servizi e beni di prima necessità, posta a circa tre chilometri dal centro urbano.

Il fabbricato pignorato, il cui accesso avviene unicamente attraverso una corte non oggetto di pignoramento e intestata ad altri soggetti, si sviluppa su due livelli fuori terra:

- il piano terra (non residenziale), con una superficie netta pari a circa 125,00 mq, risulta composto da un unico ambiente adibito a cantina nel quale è stato ricavato un angolo cottura, non conforme alla destinazione d'uso e pertanto da rimuovere. Sono inoltre presenti altri locali adibiti a cantine e depositi secondari, oltre ad un servizio igienico.

- il piano primo (residenziale), con una superficie netta pari a circa 78,00 mq, è destinato ad abitazione ed è composto da un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad un terrazzo.

In adiacenza al corpo di fabbrica è presente, infine, un locale tecnico in stato di degrado, attualmente fatiscente e privo dei requisiti di funzionalità.

È presente un accesso carrabile e pedonale posto su Via di Valle Fredda, dal quale si raggiunge la strada interna a servizio sia del bene oggetto di pignoramento sia di altre abitazioni presenti nella medesima area. Al riguardo non risulta costituito alcun condominio.

Per l'immobile oggetto di pignoramento risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, la cui definizione non risulta allo stato perfezionata. Dalla suddetta domanda di condono l'immobile risulta essere stato ultimato nel 1992.

Rispetto alle superfici dichiarate nella medesima istanza (priva di elaborato grafico) l'immobile ha successivamente subito ampliamenti eseguiti in totale assenza di titoli edilizi abilitativi, e dunque non legittimamente realizzati. Da una verifica effettuata mediante analisi di immagini satellitari storiche, tali ampliamenti risultano essere stati realizzati tra il 2015 e il 2016. Maggiori dettagli in merito saranno riportati nel paragrafo dedicato alla situazione urbanistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 484, Sub. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo gli strumenti urbanistici il compendio pignorato ricade all'interno della Zona E "Agricola".

Prezzo base d'asta: € 74.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Labico (RM) - Via di Valle Fredda n. 4, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 484, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	123,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in stato di abbandono, con evidenti segni di incuria e degrado diffuso. Le aree esterne risultano invase da vegetazione e materiali di risulta; le pertinenze e i locali tecnici presentano coperture e strutture compromesse. Le facciate mostrano estese tracce di umidità e distacchi di intonaco, mentre gli interni si presentano con finiture datate, infissi deteriorati e impianti non adeguati.		
Descrizione:	<p>Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Labico (RM), località Valle Fredda, in un'area a prevalente destinazione rurale, non servita direttamente dai principali servizi e beni di prima necessità, posta a circa tre chilometri dal centro urbano.</p> <p>Il fabbricato pignorato, il cui accesso avviene unicamente attraverso una corte non oggetto di pignoramento e intestata ad altri soggetti, si sviluppa su due livelli fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none">- il piano terra (non residenziale), con una superficie netta pari a circa 125,00 mq, risulta composto da un unico ambiente adibito a cantina nel quale è stato ricavato un angolo cottura, non conforme alla destinazione d'uso e pertanto da rimuovere. Sono inoltre presenti altri locali adibiti a cantine e depositi secondari, oltre ad un servizio igienico.- il piano primo (residenziale), con una superficie netta pari a circa 78,00 mq, è destinato ad abitazione ed è composto da un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, oltre ad un terrazzo. <p>In adiacenza al corpo di fabbrica è presente, infine, un locale tecnico in stato di degrado, attualmente fatiscente e privo dei requisiti di funzionalità.</p> <p>È presente un accesso carrabile e pedonale posto su Via di Valle Fredda, dal quale si raggiunge la strada interna a servizio sia del bene oggetto di pignoramento sia di altre abitazioni presenti nella medesima area. Al riguardo non risulta costituito alcun condominio.</p> <p>Per l'immobile oggetto di pignoramento risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, la cui definizione non risulta allo stato perfezionata. Dalla suddetta domanda di condono l'immobile risulta essere stato ultimato nel 1992.</p> <p>Rispetto alle superfici dichiarate nella medesima istanza (priva di elaborato grafico) l'immobile ha successivamente subito ampliamenti eseguiti in totale assenza di titoli edilizi abilitativi, e dunque non legittimamente realizzati. Da una verifica effettuata mediante analisi di immagini satellitari storiche, tali ampliamenti risultano essere stati realizzati tra il 2015 e il 2016. Maggiori dettagli in merito saranno riportati nel paragrafo dedicato alla situazione urbanistica.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

