
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Neroni Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2015 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Luca Neroni'. To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'SEZIONE INGEGNERI LATINA' around the top edge, 'Luca NERONI' in the center, 'INGEGNERE' below the name, 'di settore ambientale industriale dell'informazione' in smaller text, and 'A 1698' below that. At the bottom of the stamp, it says 'SEZIONE A'.

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
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	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2015 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.095,20	14

INCARICO

All'udienza del 18/01/2018, il sottoscritto Ing. Neroni Luca, con studio in Via dei Garofani, 8 - 04011 - Aprilia (LT), email ing.lucaneroni@gmail.com, PEC luca.neroni@ingpec.eu, Tel. 06 23486906, Fax 06 23486906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2018 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 Aprilia (LT) - via Ventotene n.14, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.5155906 - 12.704518900000004)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è inserita in un consorzio residenziale denominato "Colle di Mare", con accesso da via dei cinque archi al Km 19 300, ubicato in zona periferica della città di Aprilia, all'interno di una struttura con tipologia villetta bifamiliare, composta da due piani fuori terra con ingresso indipendente su corte di pertinenza da via pubblica.

L'abitazione è situata nella zona periferica della città di Aprilia, dove non è fornita di servizi pubblici e del trasporto pubblico locale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Ventotene n.14, 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.

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dal certificato cumulativo di residenza rilasciato dal Comune di Aprilia il 01/02/2019, la sig.ra **** Omissis **** risulta residente in via Ventotene n.14 a Aprilia, insieme al figlio **** Omissis **** facente parte dello stesso nucleo familiare. La sig.ra **** Omissis **** in fase di sopralluogo dichiara di non avere notizie in merito alla residenza del sig. **** Omissis ****.

CONFINI

L'abitazione, posta al piano terra e primo, confina a Ovest con abitazione di altra proprietà facente parte dello stesso edificio, mentre gli altre tre lati affacciano con corte di proprietà avente accesso da via Ventotene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	65,45 mq	76,20 mq	1,00	172,85 mq	2,75 m	T
Villino	78,91 mq	96,65 mq	1,00	96,65 mq	2,50 m	1
Loggia	39,40 mq	39,40 mq	0,40	15,76 mq	2,75 m	T
Loggia	21,25 mq	21,25 mq	0,40	8,50 mq	2,50 m	1
Cortile	357,00 mq	357,00 mq	0,18	64,26 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				358,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				358,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono quelle reali rilevate in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1983 al 26/06/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 323, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 0,74 Piano T Graffato 187

Dal 26/06/1986 al 12/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 323, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 VANI Rendita € 906,38 Piano T Graffato 187
Dal 12/06/2001 al 17/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 323, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 VANI Rendita € 906,38 Piano T Graffato 187
Dal 17/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 323, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 VANI Rendita € 906,38 Piano T Graffato 187
Dal 09/11/2015 al 08/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 151, Part. 323, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 VANI Superficie catastale 173,00 MQ Rendita € 906,38 Piano T Graffato 187

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
	151	323	1		A2	3	9 vani	173,00 mq	906,38	T	187

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi documentale delle planimetrie in atti utilizzate in sede di sopralluogo, si è riscontrata difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi, per una diversa distribuzione interna delle zone e una diversa corrispondenza toponomastica.

Il CTU ha provveduto ad inviare richiesta al giudice per l'esecuzione dell'aggiornamento catastale con richiesta del 30/11/2018 a mezzo pec, con successiva autorizzazione del 06/12/2018.

Pertanto la variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni e aggiornamento toponomastico è stata eseguita e protocollata al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia il 18/12/2018 prot. LT0130803/2018.

PRECISAZIONI

Letti i documenti catastali catastali e urbanistici, si rileva che l'immobile identificato al sub 1 risulta difforme alla planimetria catastale ed è privo di titolo abilitativo. Si riscontrano delle difformità di diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare con lo stato catastale, mentre per la regolarità edilizia si evidenzia che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo abilitativo. Risulta presentata istanza di condono edilizio con domanda del 25/03/1986 n.3763 presentata al Comune di Aprilia.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la situazione catastale e urbanistica sono sanabili previa richiesta di istruttoria per completare l'istanza di sanatoria.

PATTI

L'immobile risulta abitato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e suo figlio **** Omissis ****, come si evince dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Aprilia il 08/06/2018 e tale è confermato da quello rilasciato il 01/02/2019. Attualmente non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di conservazione, le finiture esterne del fabbricato si rilevano in discreto stato manutentivo così come le caratteristiche interne dell'unità immobiliare.

L'impianto idraulico è presente nei bagni e nella cucina, l'acqua calda sanitaria è prodotta da due scaldacqua elettrici, uno al piano terra e uno al piano primo, mentre il riscaldamento è fornito da caminetto e stufa con alimentazione a legna rispettivamente al piano terra e al piano primo. L'immobile è servito di impianto di condizionamento del tipo split a pompa di calore. L'abitazione gode di giardino di pertinenza, accessibile da strada consortile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto consortile facente parte di una villa bifamiliare con destinazione residenziale. L'area di accesso all'immobile è indipendente e di pertinenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento, fa parte di una villa bifamiliare destinata a civili abitazioni. L'immobile si compone di due piani fuori terra, realizzato con muratura portante in mattoni pieni e

copertura a falde spioventi con tegole.

Le rifiniture in generale del tipo economico popolari. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato e parte in cotto al piano primo, mentre i rivestimenti delle cucine e bagni sono in maioliche colorate.

Si rilevano intonaci di tipo civile e tinteggiatura di tipo lavabile interni metre per l'esterno un intonaco tinteggiato in quarzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta abitato dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****, dal coniuge **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****, come si evince dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Aprilia il 01/02/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1983 al 12/06/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CESARE ARCANGELI	08/03/1983	3913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	25/03/1983		2121
Dal 12/06/2001 al 08/10/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIGLIO	12/06/2001	56208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	27/06/2001	9999999	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 31/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 12/06/2001
Reg. gen. 13426 - Reg. part. 1892
Quota: 1/2
Importo: € 206.582,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 103.291,34
Rogante: GIANCARLO GIGLIO
Data: 12/06/2001
N° repertorio: 56209
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A GARANZIA DI ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a LATINA il 05/09/2008
Reg. gen. 24816 - Reg. part. 4973
Quota: 1/2
Importo: € 19.592,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.796,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a LATINA il 23/07/2015
Reg. gen. 14974 - Reg. part. 11039
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene immobile, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, ricade in una località denominata SOTTOZONA BP(Tessuto Edificato) del piano regolatore generale del Comune di Aprilia. Dall'atto di compravendita del 12/06/2001 rep. 56208 raccolta 5102, si evidenzia che l'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria di concessione edilizia in sanatoria L. 47/85, n.3763 del 25/03/1986 protocollata al Comune di Aprilia.

La domanda di sanatoria non risulta evasa in quanto deve essere istruita e integrata con l'opportuna documentazione.

Da indagini effettuate la pratica di sanatoria risulta tuttora inconclusa ai fini dell'ottenimento della concessione.

Dal rilievo effettuato si evidenziano inoltre delle difformità interne di distribuzione anche rispetto alla planimetria catastale presente in atti alla data del 11/09/2018, e successivamente aggiornata dall'esperto estimatore dopo autorizzazione del GE, in quanto ritenuto elemento necessario ai fini della vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, con richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune del 14/09/2018 prot. 87777, il fabbricato risulta essere stato edificato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata all'ufficio condono del Comune di Aprilia, domanda di concessione edilizia in sanatoria L. 47/85, n.3763 del 25/03/1986. Pertanto l'abitazione risulta abusiva, con possibilità di ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria. Per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria dovrà essere fatta richiesta di sollecito all'ufficio di competenza, affinché la pratica venga istruita.

Sentito il parere dell'ufficio tecnico, eseguiti i conteggi ai fini della determinazione delle oblazioni, degli oneri concessori e della documentazione progettuale da integrare, risulta che l'immobile è regolarmente accatastato, ma la planimetria in atti è difforme dallo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

Precisamente la distribuzione interna dell'immobile è difforme dalla planimetria catastale.

Per la risoluzione della pratica è stata stimata una spesa totale di circa 14.500,00 €, e nello specifico:

- oneri concessori € 5000,00;
- oblazione abusivismo edilizio € 5500,00;
- diritti di segreteria € 250,00;
- diritti di istruttoria € 250,00;
- spese tecniche € 3500,00.

Si fa presente che le spese sopra indicate sono a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica dell'edificio è stato redatto dall'esperto e registrato con Protocollo n. 729414 del 19/11/2018 presso il sistema informativo APE LAZIO, codice identificativo certificato APE 5900125000078570.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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 Aprilia (LT) - via Ventotene n.14, piano T-1
L'unità immobiliare è inserita in un consorzio residenziale denominato "Colle di Mare", con accesso da via dei cinque archi al Km 19 300, ubicato in zona periferica della città di Aprilia, all'interno di una struttura con tipologia villetta bifamiliare, composta da due piani fuori terra con ingresso indipendente su corte di pertinenza da via pubblica. L'abitazione è situata nella zona periferica della città di Aprilia, dove non è fornita di servizi pubblici e del trasporto pubblico locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 323, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 187
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 286.416,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che al mancato servizio di trasporto pubblico locale, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

Si precisa che il valore immobiliare del bene viene deprezzato rispetto ai valori unitari indicati dall'Osservatorio Immobiliare OMI specifico della zona, inquanto si tratta di struttura in muratura portante tipica dell'epoca di costruzione risalente al 1980, rappresentata da una tipologia edilizia costruttiva di tipo economico avente impianti di riscaldamento, elettrici e termoidraulici di qualità non adeguati alla classificazione di villetta.

Nello specifico il valore OMI minimo di riferimento €/mq è di 1.250,00, quello di stima, per le considerazioni suddette, è stato determinato pari a €/mq 800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Aprilia (LT) - via Ventotene n.14, piano T-1	358,02 mq	800,00 €/mq	€ 286.416,00	100,00	€ 286.416,00
Valore di stima:					€ 286.416,00

Valore di stima: € 286.416,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 272.095,20

Il valore finale del bene può essere arrotondato a € 272.000,00, poichè è stato determinato un importo di circa € 14.500,00 per la regolarizzazione edilizia che saranno a carico dell'aggiudicatario, pertanto il costo è stato detratto dal valore di stima iniziale.

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.

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.

Aprilia, li 07/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Neroni Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA STATO DI FATTO (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 2 Foto - REPERTORIO FOTOGRAFICO VISTE INTERNE (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 3 Foto - REPERTORIO FOTOGRAFICO VISTE ESTERNE (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - PLANIMETRIA CONFRONTO REGOLARITA' STATO DI FATTO (Aggiornamento al 13/09/2018)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 30/08/2018)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 30/08/2018)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 30/08/2018)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PER IMMOBILE (Aggiornamento al 30/08/2018)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - STRALCIO PIANO REGOLATORE E NTA (Aggiornamento al 08/10/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - CERTIFICATO CUMULATIVO DI RESIDENZA (Aggiornamento al 08/06/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - TITOLI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 18/06/2001)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 19/11/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - RICEVUTA DI VARIAZIONE CATASTALE E AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE (Aggiornamento al 19/12/2018)



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Luca Neroni'. To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'INGEGNERI LATINA' around the top edge, 'Luca NERONI' in the center, 'INGEGNERE' below the name, 'Avveduto ambientale industriale dell'informazione' in a smaller font, and 'A 1698' at the bottom. The words 'SEZIONE A' are written along the bottom inner edge of the circle.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Aprilia (LT) - via Ventotene n.14, piano T-1

L'unità immobiliare è inserita in un consorzio residenziale denominato "Colle di Mare", con accesso da via dei cinque archi al Km 19 300, ubicato in zona periferica della città di Aprilia, all'interno di una struttura con tipologia villetta bifamiliare, composta da due piani fuori terra con ingresso indipendente su corte di pertinenza da via pubblica. L'abitazione è situata nella zona periferica della città di Aprilia, dove non è fornita di servizi pubblici e del trasporto pubblico locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 323, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 187 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Acquisita la mappa censuaria (estratto di mappa) che rappresenta graficamente la consistenza, l'estensione e la posizione del bene immobile, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, ricade in una località denominata SOTTOZONA BP(Tessuto Edificato) del piano regolatore generale del Comune di Aprilia. Dall'atto di compravendita del 12/06/2001 rep. 56208 raccolta 5102, si evidenzia che l'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata domanda di sanatoria di concessione edilizia in sanatoria L. 47/85, n.3763 del 25/03/1986 protocollata al Comune di Aprilia. La domanda di sanatoria non risulta evasa in quanto deve essere istruita e integrata con l'opportuna documentazione. Da indagini effettuate la pratica di sanatoria risulta tuttora inconclusa ai fini dell'ottenimento della concessione. Dal rilievo effettuato si evidenziano inoltre delle difformità interne di distribuzione anche rispetto alla planimetria catastale presente in atti alla data del 11/09/2018, e successivamente aggiornata dall'esperto estimatore dopo autorizzazione del GE, in quanto ritenuto elemento necessario ai fini della vendita.

Prezzo base d'asta: € 272.095,20



Luca
NERONI
INGEGNERE
Ambiente ambientale
industriale
dell'informazione
A 1698
SEZIONE A

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.095,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Aprilia (LT) - via Ventotene n.14, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 323, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 187	Superficie	358,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di conservazione, le finiture esterne del fabbricato si rilevano in discreto stato manutentivo così come le caratteristiche interne dell'unità immobiliare. L'impianto idraulico è presente nei bagni e nella cucina, l'acqua calda sanitaria è prodotta da due scaldacqua elettrici, uno al piano terra e uno al piano primo, mentre il riscaldamento è fornito da caminetto e stufa con alimentazione a legna rispettivamente al piano terra e al piano primo. L'immobile è servito di impianto di condizionamento del tipo split a pompa di calore. L'abitazione gode di giardino di pertinenza, accessibile da strada consortile.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è inserita in un consorzio residenziale denominato "Colle di Mare", con accesso da via dei cinque archi al Km 19 300, ubicato in zona periferica della città di Aprilia, all'interno di una struttura con tipologia villetta bifamiliare, composta da due piani fuori terra con ingresso indipendente su corte di pertinenza da via pubblica. L'abitazione è situata nella zona periferica della città di Aprilia, dove non è fornita di servizi pubblici e del trasporto pubblico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

