
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2021 del R.G.E.

contro

****omissis****

****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti	13
ALLEGATI:	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2021 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	19



INCARICO

All'udienza del 01/06/2021, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Via della Mortella, 39 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2021 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 Lanuvio (RM) - Via del Sole 16/B, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41°40'22.9"N 12°42'06.5"E)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via del Sole 16/B, piano S1-T

DESCRIZIONE

Villino indipendente facente parte di un piccolo complesso trifamiliare ubicato nella prima periferia del Comune di Lanuvio, Località "Vagnera" o "Mola Vecchia", in Via del Sole 16/B (oggi Via Valle Fiara) realizzato su due livelli di cui uno seminterrato.

L'immobile è identificato in Catasto al Foglio 14, particella 892, sub. 4 (l'abitazione) e 7 (il garage) ed è così costituito da:

- un piano seminterrato con destinazione urbanistica garage (ma attualmente utilizzato come rustico), un bagno, un ripostiglio ed un vano scala interno che permette l'accesso al piano superiore, per una superficie lorda di circa 97,00 mq oltre accessori.

- un piano rialzato, destinato ad abitazione per una superficie di circa 56,00 mq, composto attualmente da due disimpegni, due camere da letto, un bagno oltre a due locali costruiti abusivamente in ampliamento dell'abitazione.

Completano la proprietà il terreno circostante l'immobile, un portico di circa 9,00 mq e un'area in parte pavimentata e in parte destinata a giardino.

Il lotto è dislocato a poche centinaia di metri dal centro storico comunale, in un'area a vocazione prevalente residenziale ed agricola.

I principali servizi per la persona (scuole, uffici pubblici, alimentari, etc.), sono disponibili nel vicino centro cittadino, mentre è buona la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Si segnala infine la vicinanza con la linea ferroviaria Velletri-Roma (Stazione di Lanuvio) e con la strada provinciale Appia Nord.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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 a cura del Notaio delegato Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo, " [...] l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. [...] è stata proposta il 31 marzo 2021, e, dunque, risulta depositata nei termini (36° giorno)[...]"

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)

CONFINI

L'immobile confina con i subalterni 1, 2, 3 e 5 della particella 892 del Foglio 14.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,80 mq	55,70 mq	1,00	55,70 mq	2,80 m	Terra
Portici	13,00 mq	13,50 mq	0,40	5,40 mq	2,80 m	Terra
Giardino	265,00 mq	328,00 mq	0,05	16,40 mq	0,00 m	Terra
Corte pavimentata	44,50 mq	45,50 mq	0,10	4,55 mq	0,00 m	Terra
Autorimessa/garage	83,70 mq	97,50 mq	0,40	39,00 mq	2,85 m	Seminterrato
Lucernari	5,40 mq	7,40 mq	0,30	2,22 mq	2,85 m	Seminterrato
Accessori	5,85 mq	7,20 mq	0,50	3,60 mq	2,85 m	Seminterrato
Corte pavimentata	36,70 mq	36,70 mq	0,10	3,67 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				130,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Si precisa che le superfici riportate in tabella, considerate ai fini della stima immobiliare, rappresentano le quantità teoriche assentite con regolare titolo edilizio e non le superfici reali rilevate dallo scrivente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2008 al 23/09/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 892, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 86 Superficie catastale 86 mq Rendita € 275,37 Piano S1
Dal 03/10/2008 al 23/09/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 892, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 537,12 Piano S1-T
Dal 23/09/2009 al 18/08/2021	**omissis** proprietà per 1/2; **omissis** proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 892, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 86 Superficie catastale 102 mq Rendita € 275,37 Piano S1



Dal 23/09/2009 al 18/08/2021	**omissis** proprietà per 1/2; **omissis** proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 892, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T
------------------------------	--	--

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
	14	892	4		A7	1	4 vani	72 mq	537,12 €	S1-T	
	14	892	7		C6	1	86	102 mq	275,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra l'ultima planimetria in atti e lo stato attuale dei luoghi. Nella fattispecie il garage al piano seminterrato (indicato in planimetria come "ingombro") è stato trasformato in rustico con accessori; la scala interna di accesso al piano superiore è stata demolita e spostata su una porzione del lato nord e non risultano accatastati due locali interrati (lato strada).

Al piano rialzato, rispetto alle planimetrie catastali attuali, è stato chiuso il portico situato a nord, realizzato un ampliamento residenziale abusivo di circa 30,00 mq sul medesimo lato, trasformate alcune zone destinate a giardino in aree pavimentate, e infine risultano chiusi due lucernari e realizzato un nuovo solaio di circa 11,00 mq che copre parzialmente la rampa del piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come indicato sull'atto di acquisto dell'esecutato (Allegato n.7), esiste servitù di passaggio come meglio descritta nel suddetto atto:

" [...] con particolare riferimento alla servitù di passaggio anche carrabile a carico delle particelle 61 e 63 del foglio

14 ed a favore della particella 324 del foglio 14, da esercitarsi lungo una striscia di terreno larga metri lineari 3 circa, al confine con le particelle 496 e 60, servitù perpetua di transito trascritta il 4 febbraio



1998. al n. 2051 di formalità, così come pervenuto alla parte venditrice per averlo edificato a propria cura e spese su area dalla stessa acquistata con atto a rogito del notaio Paolo De Agostini di Roma, in data 5 dicembre 2005 repertorio n. 44. 813/11. 841, debitamente registrato e trascritto il 2 gennaio 2006 al n. 19 di formalità [...]"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: C.a.;
Esposizione: Nord, Sud;
Altezza interna utile: h. 285cm il piano seminterrato, 280cm il piano rialzato;
Str. verticali: Pilastri in c.a. e tamponatura con forati di laterizio e isolante interno;
Solai: gettati in latero-cemento;
Copertura: falde in latero-cemento;
Manto di copertura: tegole in cotto coibentato;
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate con rivestimento in maioliche nei bagni e nella cucina;
Pavimentazione interna: gres porcellanato finto marmo;
Infissi esterni: in PVC, doppio vetro basso-emissivo e persiane in ferro zincato;
Infissi interni: ante al battente tamburate;
Scale: in legno modulare e pilastro portante in tubolare di acciaio;
Impianto elettrico: sottotraccia a 220-230 V
Impianto termico: caldaia standard da 26kW e radiatori in alluminio;
Impianto idrico: sottotraccia, allaccio alla fognatura e all'acquedotto comunale (secondo quanto dichiarato dall'esecutato);
Altri impianti: impianto allarme, citofono, cancello carrabile automatico + cancello pedonale in ferro, portone blindato;
Terreno esclusivo: giardino di circa 328mq e area pavimentata di circa 45,00 mq (superfici legittimate);
Posto auto: posto scoperto su area condominiale ubicato all'esterno sul lato sud della recinzione, oltre al garage posto al piano seminterrato, ma attualmente utilizzato come rustico;
Soffitta, cantina o simili: nessuno;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente è abitato dagli esecutati e dalla prole.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1983 al 05/06/2006	**omissis**	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Roma	23/09/1981	84	9273
Dal 05/12/2005 al 23/09/2009	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo De Agostini	05/12/2005	44813	11841
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/01/2006		19
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2006 al 23/09/2009	**omissis** per i diritti di 3/9 di piena proprietà; **omissis** per i diritti di 2/9 di piena proprietà; **omissis** per i diritti di 2/9 di piena proprietà; **omissis** per i diritti di 2/9 di piena proprietà.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Roma 2	02/07/1997	13	444
Dal 23/09/2009	**omissis** proprietà per 1/2; **omissis** proprietà per 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Luigi D'Alessandro	23/09/2009	23068	15643
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate di Roma 3	28/09/2009		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega alla presente perizia la relazione preliminare a cura del Notaio Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo (Allegato n. 5) e il certificato notarile a cura del Notaio Dott. Niccolò Tiecco (Allegato n. 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si allegano la Relazione Preliminare e il Certificato Notarile (Allegato n. 5 e Allegato n. 6);

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra all'interno del P.R.G. del Comune di Lanuvio con destinazione "Verde Privato" e dal vecchio Piano Territoriale Paesistico individuato nell'Ambito n. 9 LV 7/10.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 2 del 2007 rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 06/02/2007, p.e. n. 2005/296/pe.co.;

Successivamente è stata presentata una D.I.A. in Accertamento di Conformità del 04/06/2008 ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Non sussiste corrispondenza tra gli elaborati grafici in atti (Allegati al P.D.C. n. 2/2007 e D.I.A. del 04/06/2008) e lo stato attuale dei luoghi.

Nella fattispecie il garage al piano seminterrato (indicato in planimetria come "ingombro") è stato trasformato in rustico con accessori; la scala interna di accesso al piano superiore è stata demolita e spostata su una porzione del lato nord e non risultano accatastati due locali interrati (lato strada).

Al piano rialzato, rispetto alle planimetrie catastali attuali, è stato chiuso il portico situato a nord, realizzato un ampliamento residenziale abusivo di circa 30,00 mq sul medesimo lato, trasformate alcune zone destinate a giardino in aree pavimentate, e infine risultano chiusi due lucernari e realizzato un nuovo solaio di circa 11,00 mq che copre parzialmente la rampa del piano seminterrato.

Quanto sopra detto è stato dettagliatamente riportato nelle tavole grafiche esplicative che sono parte integrante della presente perizia (Allegato n. 9).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via del Sole 16/B, piano S1-T
Villino indipendente facente parte di un piccolo complesso trifamiliare ubicato nella prima periferia del Comune di Lanuvio, Località "Vagnera" o "Mola Vecchia", in Via del Sole 16/B (oggi Via Valle Fiara) realizzato su due livelli di cui uno seminterrato. L'immobile è identificato in Catasto al Foglio 14, particella 892, sub. 4 (l'abitazione) e 7 (il garage) ed è così costituito da: - un piano seminterrato con destinazione urbanistica garage (ma attualmente utilizzato come rustico), un bagno, un ripostiglio ed un vano scala interno che permette l'accesso al piano superiore, per una superficie lorda di circa 97,00 mq. - un piano rialzato, destinato ad abitazione per una superficie di circa 56,00 mq, composto attualmente da due disimpegni, due camere da letto, un bagno oltre a due locali costruiti abusivamente in ampliamento dell'abitazione.

Completano la proprietà il terreno circostante l'immobile, un portico di circa 9,00 mq e un'area in parte pavimentata e in parte destinata a giardino.

Il lotto è dislocato a poche centinaia di metri dal centro storico comunale, in un'area a vocazione prevalente residenziale ed agricola. I principali servizi per la persona (scuole, uffici pubblici, alimentari, etc.), sono disponibili nel vicino centro cittadino, mentre è buona la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze. Si segnala infine la vicinanza con la linea ferroviaria Velletri-Roma (Stazione di Lanuvio) e con la strada provinciale Appia Nord.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 14, Part. 892, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 892, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 165.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico - ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico - comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

STIMA ANALITICA

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

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



Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraggono le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 7.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 600,00).

Le spese medie annue (S) per:

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

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = \text{€} 7.200,00$ ed $S = \text{€} 7.200,00 \times 25 : 100 = \text{€} 1.800,00$.

Pertanto si avrà $\text{€} 7.200,00 - 1.800,00 = 5.400,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

$\text{€} 5.400,00 / 0,028 = \text{€} 192.857,14$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

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

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



RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,80 mq	55,70 mq	1,00	55,70 mq	2,80 m	Terra
Portici	13,00 mq	13,50 mq	0,40	5,40 mq	2,80 m	Terra
Giardino	265,00 mq	328,00 mq	0,05	16,40 mq	0,00 m	Terra
Corte pavimentata	44,50 mq	45,50 mq	0,10	4,55 mq	0,00 m	Terra
Autorimessa/garage	83,70 mq	97,50 mq	0,40	39,00 mq	2,85 m	Seminterrato
Lucernari	5,40 mq	7,40 mq	0,30	2,22 mq	2,85 m	Seminterrato
Accessori	5,85 mq	7,20 mq	0,50	3,60 mq	2,85 m	Seminterrato
Corte pavimentata	36,70 mq	36,70 mq	0,10	3,67 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				130,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,54 mq		

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 130,54 mq e € 1.500,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$1.500 \text{ €/mq} \times 130,54 \text{ mq} = 195.810,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: $\text{€ } 192.857,14 + \text{€ } 195.810,00 = \text{€ } 388.667,14 : 2 = \text{€ } 194.333,57$ (arrotondato ad € 194.000,00)

A tale valore lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 15% del totale in considerazione delle spese necessarie al ripristino della legittimità dell'immobile, consistenti nei costi previsti per la demolizione degli ampliamenti e opere abusive, della rimessa in pristino, delle pratiche edilizie, le sanzioni e i costi per la regolarizzazione di detti abusi.

RIEPILOGO: € 194.000,00 (valore di stima mediato) - € 29.100 (= 15 % di decurtazione per demolizioni e rimessa in pristino, pratiche edilizie, sanzioni e costi per la regolarizzazione degli abusi) =

$\text{€ } 194.000,00 - \text{€ } 29.100,00 = \text{€ } 164.900,00$ (valore dell'immobile arrotondato € 165.000,00)



VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lanuvio (RM) - Via del Sole 16/B, piano S1-T	130,54 mq	1.264,00 €/mq	€ 165.000,00	100,00%	€ 165.000,00
				Valore di stima:	€ 165.000,00

Valore di stima: € 165.000,00

Valore finale di stima: € 165.000,00



ALLEGATI:

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbale di sopralluogo
4. Relazione preliminare
5. Certificato notarile
6. Titolo di proprietà
7. Documentazione catastale
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi e tavole di confronto (abusi e regolarità edilizia)
10. Documentazione fotografica
11. Quotazioni immobiliari OMI
12. Invio della CTU alle parti
13. Specifica spesa ed onorari

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 22/10/2021

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via del Sole 16/B, piano S1-T
Villino indipendente facente parte di un piccolo complesso trifamiliare ubicato nella prima periferia del Comune di Lanuvio, Località "Vagnera" o "Mola Vecchia", in Via del Sole 16/B (oggi Via Valle Fiara) realizzato su due livelli di cui uno seminterrato. L'immobile è identificato in Catasto al Foglio 14, particella 892, sub. 4 (l'abitazione) e 7 (il garage) ed è così costituito da: - un piano seminterrato con destinazione urbanistica garage (ma attualmente utilizzato come rustico), un bagno, un ripostiglio ed un vano scala interno che permette l'accesso al piano superiore, per una superficie lorda di circa 97,00 mq. - un piano rialzato, destinato ad abitazione per una superficie di circa 56,00 mq, composto attualmente da due disimpegni, due camere da letto, un bagno oltre a due locali costruiti abusivamente in ampliamento dell'abitazione.

Completano la proprietà il terreno circostante l'immobile, un portico di circa 9,00 mq e un'area in parte pavimentata e in parte destinata a giardino.

Il lotto è dislocato a poche centinaia di metri dal centro storico comunale, in un'area a vocazione prevalente residenziale ed agricola. I principali servizi per la persona (scuole, uffici pubblici, alimentari, etc.), sono disponibili nel vicino centro cittadino, mentre è buona la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze. Si segnala infine la vicinanza con la linea ferroviaria Velletri-Roma (Stazione di Lanuvio) e con la strada provinciale Appia Nord.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 14, Part. 892, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 892, Sub. 7, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile rientra all'interno del P.R.G. del Comune di Lanuvio con destinazione "Verde Privato" e dal vecchio Piano Territoriale Paesistico individuato nell'Ambito n. 9 LV 7/10.

Prezzo base d'asta: € 165.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Via del Sole 16/B, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 892, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 892, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	130,54 mq
Descrizione:	Villino indipendente facente parte di un piccolo complesso trifamiliare ubicato nella prima periferia del Comune di Lanuvio, Località "Vagnera" o "Mola Vecchia", in Via del Sole 16/B (oggi Via Valle Fiara) realizzato su due livelli di cui uno seminterrato. L'immobile è identificato in Catasto al Foglio 14, particella 892, sub. 4 (l'abitazione) e 7 (il garage) ed è così costituito da: - un piano seminterrato con destinazione urbanistica garage (ma attualmente utilizzato come rustico), un bagno, un ripostiglio ed un vano scala interno che permette l'accesso al piano superiore, per una superficie lorda di circa 97,00 mq. - un piano rialzato, destinato ad abitazione per una superficie di circa 56,00 mq, composto attualmente da due disimpegni, due camere da letto, un bagno oltre a due locali costruiti abusivamente in ampliamento dell'abitazione. Completano la proprietà il terreno circostante l'immobile, un portico di circa 9,00 mq e un'area in parte pavimentata e in parte destinata a giardino. Il lotto è dislocato a poche centinaia di metri dal centro storico comunale, in un'area a vocazione prevalente residenziale ed agricola. I principali servizi per la persona (scuole, uffici pubblici, alimentari, etc.), sono disponibili nel vicino centro cittadino, mentre è buona la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze. Si segnala infine la vicinanza con la linea ferroviaria Velletri-Roma (Stazione di Lanuvio) e con la strada provinciale Appia Nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente è abitato dagli esecutati e dalla prole.		

