

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marseglia Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2024
del R.G.E.

contro

#

Codice fiscale:

#.

Codice fiscale:

#

Incarico.....	3
Bene oggetto del pignoramento	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00	18



Il sottoscritto Geom. Marseglia Angelo, email studio.angelomarseglia@gmail.com, PEC angelo.marseglia@geopec.it, nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., con la presente deposita la perizia completa di integrazione, a seguito del successivo reperimento di documentazione urbanistica ottenuta dopo reiterati solleciti, sia formali che verbali, al Comune competente. Tale documentazione, inizialmente trasmessa in modo parziale, è stata resa disponibile solo in un secondo momento, a seguito di accesso diretto presso gli uffici comunali.

BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cerveteri (RM) - via Trevignano 4

DESCRIZIONE

Il villino oggetto di perizia si trova in Via Trevignano, fa parte dell'Isola B, di tipo D, e si sviluppa sui piani terra e primo. È distinto con il numero 13. una strada situata nella località di Cerenova, frazione del comune di Cerveteri, nel Lazio. Si tratta di una zona tranquilla e residenziale, caratterizzata dalla presenza di villette e appartamenti, spesso circondati da ampie aree verdi, che contribuiscono a rendere l'ambiente piacevole e vivibile.

La zona è ben collegata grazie a diverse linee di autobus con fermate nelle vicinanze, che consentono spostamenti agevoli verso le aree circostanti. La stazione ferroviaria più vicina è Marina di Cerveteri, raggiungibile in circa 54 minuti a piedi, che offre collegamenti diretti con Roma e altre località della regione, rendendo l'area comoda anche per chi lavora o studia nella capitale.

L'area attorno a Via Trevignano è prettamente residenziale, con la presenza di spazi pubblici e zone verdi, ideali per passeggiate e attività all'aperto. Nel tempo, la comunità locale ha promosso diverse iniziative per migliorare il quartiere, tra cui l'installazione di arredi urbani, come piccole sedie nell'area verde della via, a testimonianza dell'attenzione dei residenti per il decoro e la vivibilità del quartiere.

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.

TITOLARITÀ

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

- # da proprietà 1/2)
Codice fiscale: # l# nata n data
- # (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: # nato a in data :
- Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.
nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:
(Proprietà 1/1) nata a
Non si rilevano ricongiungimenti di usufrutto a seguito di decesso di #
avvenuto il 14/09/2014.

CONFINI

il villino in questione, con le sue corti di pertinenza, confina con la via Trevignano e con i villini distinti con gli interni 12 e 14, salvo altre indicazioni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65.36 mq	79,40 mq	1	79,40 mq	3,00 m	terra
Abitazione	45.23 mq	69,90 mq	1	69,90 mq	3,00 m	primo



Giardino	81,10 mq	83,30 mq	0,15	12,50 mq	0,00 m	terra
balconi	11,00 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				164,87 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				164,87 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, poiché non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	985	2		A7	4	8 VANI		1508,05 €		987 e 988

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente, ad eccezione di due piccoli soppalchi che andranno demoliti non sanabili perché di altezza inferiore ai 2,40 ml consentiti per legge.

Ai fini catastali, dopo la presentazione della SCIA di ripristino e la demolizione dei soppalchi, l'immobile risulterà conforme.

STATO CONSERVATIVO

Internamente, l'unità immobiliare presenta una qualità dei materiali di rifinitura nettamente inferiore agli standard abitativi minimi. Le superfici murarie risultano degradate, con evidenti segni di usura dovuti al passare del tempo e alla scarsa manutenzione. In particolare, si riscontra un evidente deterioramento della tinteggiatura, che appare sfogliata e scrostata in numerosi punti, con macchie di umidità ben visibili soprattutto al primo piano. L'infiltrazione d'acqua è attualmente

attiva in diverse zone, causando la formazione di muffe, che compromette l'estetica. Le pareti in alcune stanze appaiono parzialmente danneggiate, con distacchi della vernice e aree di sollevamento che evidenziano un problema persistente di infiltrazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esiste alcuno dei vincoli artistici, storici o alberghieri, dei vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né sussiste eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Le fondazioni della villetta sono in cemento armato, adeguate a supportare la struttura. Non si rilevano segni di cedimenti o lesioni evidenti.

Esposizione: L'immobile è esposto principalmente verso est-ovest, con una buona esposizione al sole durante la maggior parte della giornata.

Altezza interna utile: L'altezza interna utile dei locali residenziali è di circa 3,00 m.

Strutture verticali: Le strutture verticali sono realizzate in cemento armato. In generale, la struttura non presenta danni significativi.

Copertura: La copertura presenta segni di usura tale da rendere necessario un intervento di ristrutturazione per eliminare le infiltrazioni e migliorare l'isolamento termico.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura. Le pareti interne sono tinteggiate. In generale, le finiture interne richiedono un intervento di ristrutturazione per migliorare l'estetica.

Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è in ceramica, ma sono visibili segni di usura e potrebbero essere necessarie operazioni di rifacimento per uniformare la superficie e migliorarne l'aspetto estetico.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in legno con ante al battente, ma necessitano di lavori di manutenzione, in particolare per quanto riguarda la verniciatura e la sigillatura. Le porte interne sono tamburate ed anche queste necessitano di lavori di ristrutturazione.

Scale: Le scale interne sono ben progettate e stabili, ma necessitano di un intervento di rifacimento per migliorare l'estetica specialmente per la sostituzione dei rivestimenti.

Impianti:

Impianto elettrico: è sottotraccia, ma necessita di un aggiornamento per soddisfare gli standard di sicurezza e per l'integrazione con eventuali nuove tecnologie.

Impianto idrico: funzionale ma datato.

Impianto termico: è autonomo.

Altri impianti: l'immobile non è dotato di impianto di allarme o videocitofono.

Terreno esclusivo: L'immobile è dotato di un giardino esclusivo di dimensioni contenute, ma non curato. È presente anche una zona pavimentata.

Dotazioni condominiali: L'immobile non è dotato di particolari dotazioni condominiali, ma si trova in un contesto residenziale tranquillo, con servizi base come l'illuminazione pubblica e la manutenzione delle aree comuni.

ASTE
GIUDIZIARIE

STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile è occupato dall'esecutata # _____ la _____ e # _____, dal
sig. # _____

ASTE
GIUDIZIARIE

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE

Come si evince dalla relazione notarile ventennale vi è:

un'ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 29 maggio 2009 repertorio
22.656/15.265 e iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Civitavecchia in data 5 giugno
2009 al numero generale 7297 e al numero particolare 1808 a favore di _____ di _____

con sede in Siena, spese per la somma complessiva di euro 200.000, durata 25 anni, a
carico di # _____ f, nata a _____ Per i diritti pari a 1/1 di usufrutto,

_____ f, nato a _____ in data _____, per i diritti di 1/2 di nuda proprietà

_____ #, nata a _____ in data _____ per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, su
riportato in NCEU al foglio 54, particella 978, subalterno 2, graffato con foglio 54, particella 987, con
foglio 54, particella 988.

Verbale di pignoramento immobili con atto ufficiale giudiziario, tribunale di Civitavecchia del 30
aprile 2024 repertorio numero 1425 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di
Civitavecchia in data 21 maggio 2024 al numero generale 5403 e al numero particolare, 4187 A
favore di # _____ pa# Con sede in Napoli. A carico di # _____

_____ nata a Roma in data _____ per i diritti di 1/1 piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni # _____ no# nato a _____ in data _____ 0 per i diritti di 1/1

piena proprietà in regime di comunione legale sui beni su riportato in NCEU a foglio 54. Particella
985, subalterno due, graffato con foglio 54, particella 987 con foglio 54, particella 988.

ASTE
GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE

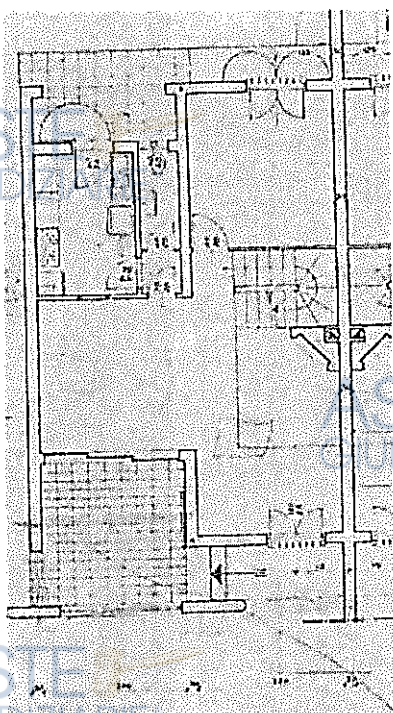
ASTE
GIUDIZIARIE



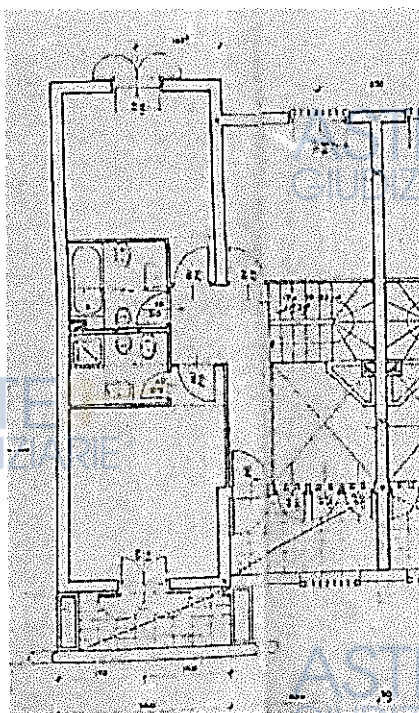
Via Trevignano si trova nella frazione di Cerenova, nel comune di Cerveteri. La zona urbanistica specifica di questa via secondo il Piano Regolatore Generale (PRG), è rilevabile dalla tavola 3 del PRG e rientra nella zona di Cerenova che nel prg è identificata come area di lottizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile sorge con licenza n. 122 del 18 aprile 1972 e variante n. 130 del 3 settembre 1973

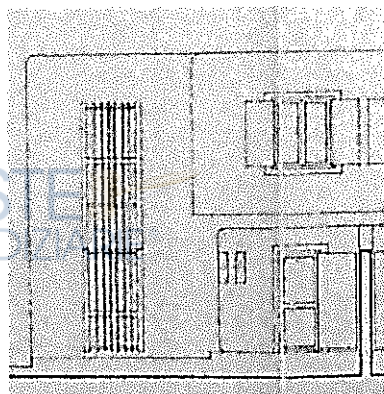


piano terra

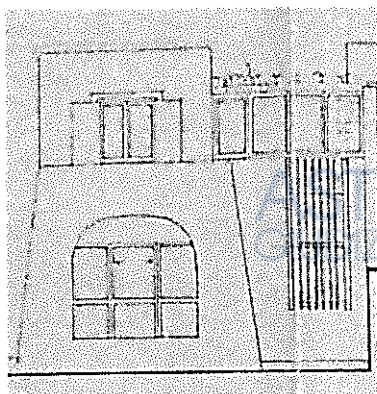


piano primo

prospetto posteriore



prospetto anteriore

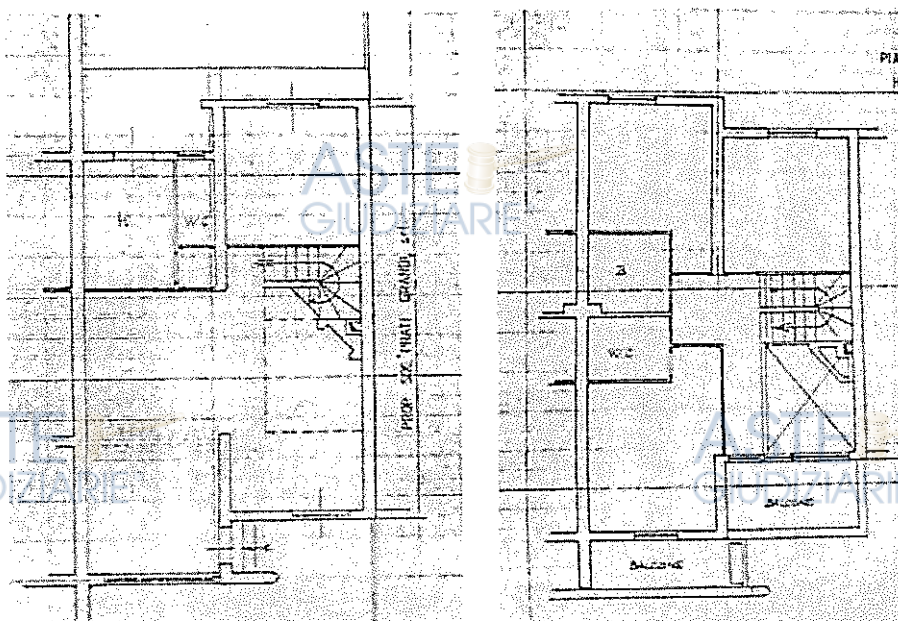


Risulta presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (cosiddetto Primo Condono Edilizio), identificata con protocollo n. 5994 del 27 marzo 1986, avente ad oggetto l'ampliamento del soggiorno mediante la chiusura della veranda d'ingresso, con conseguente incremento della superficie utile residenziale.



Foto presente nel fascicolo del condono

Il 29 marzo 1988 viene presentata una nuova planimetria catastale con l'ampliamento e per diversa distribuzione spazi interni



In data 27 settembre 2001, al n. 1487 del Registro, è stata rilasciata la concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985, relativa alla chiusura della veranda d'ingresso, con conseguente ampliamento della superficie utile residenziale pari a mq 10,80, corrispondente a un incremento volumetrico di mc 34,77. L'intervento interessa l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 54, particelle nn. 985, 986 e 987. La relativa variazione catastale è stata presentata con protocollo n. 036333 del 5 aprile 1988.

Di seguito si riporta lo stralcio del progetto di sanatoria relativo al villino in oggetto.

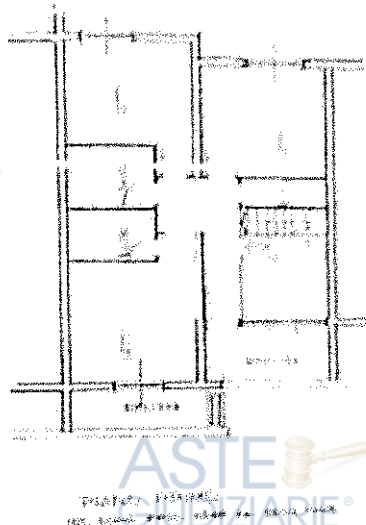
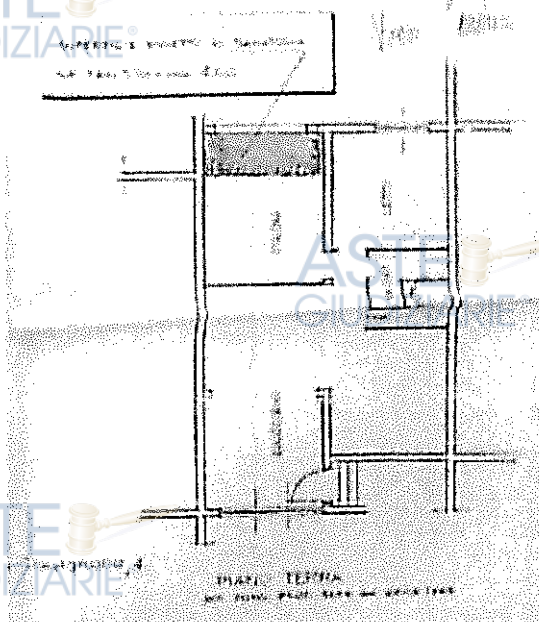


Infine in data 28 febbraio 1995, con protocollo n. 5568, è stata presentata istanza di sanatoria relativa all'ingrandimento della superficie residenziale pari a mq 4,62, inerente all'ampliamento della cucina. A seguito dell'istruttoria, in data 15 maggio 2000 è stata rilasciata la concessione in sanatoria, registrata al protocollo n. 566. L'intervento interessa sempre l'unità immobiliare ubicata in Via Trevignano n. 4, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 54, particella 985.

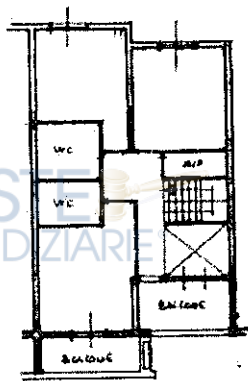


Foto presente nel fascicolo del condono

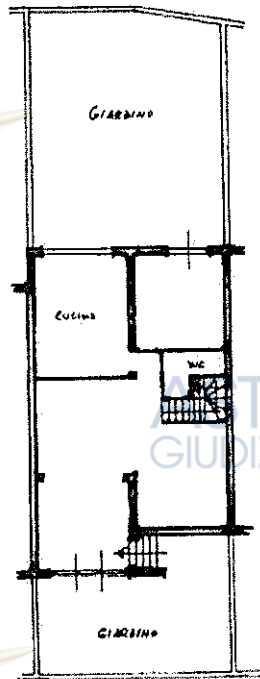
Di seguito si riporta lo stralcio del progetto di sanatoria relativo al villino in oggetto.



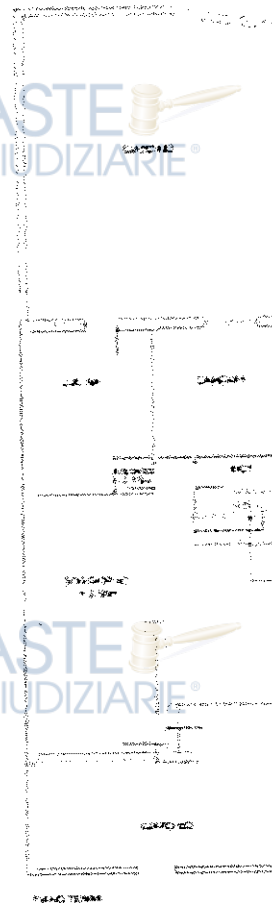
Di seguito si riporta la planimetria catastale relativo al villino in oggetto.



PIANO PRIMO
Ha 3.00



Si riporta di seguito il rilievo dei luoghi.



Alla luce della documentazione acquisita e dei rilievi dei luoghi, si attesta che l'immobile risulta conforme sia sotto il profilo urbanistico che catastale, comprensive di tutte le cubature realizzate nel tempo e regolarizzate mediante concessioni in sanatoria.

L'unica difformità riscontrata riguarda i due soppalchi, la cui altezza interna risulta inferiore al limite di 2,40 m previsto dalla normativa vigente, pertanto dovrà essere demolito. Si precisa che per tale intervento è stata quantificata la relativa demolizione.

Per tali attività andrà presentata una SCIA di ripristino. I costi per i ripristini compresi di IVA e spese tecniche sono di circa euro 2'171,21 come meglio specificato nel computo metrico estimativo di seguito riportato.

VIA DELLE BALEARI 295 INT 15 SC. A						
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ELIMINAZIONE SUPERFETAZIONI						
NR Ord	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	costo unitario/unità	costo unitario	N°	QUANTITA' RILEVATE	IMPORTO
CAP A	OPERE DI RIPRISTINO					
1	Protezione con teli e spostamento di mobili e suppellettili, ricollocazione a fine lavori e pulizia dei luoghi e quanto occorrente per dare il lavoro completo in ogni sua parte.	a corpo	€	50,00	1,00	1,00 € 50,00
2	Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla pavimento soppalco	mq	€	9,31	1,00	2,00 € 18,62
3	Demolizione di sottofondi in malta cementizia soppalco	mc	€	77,54	1,00	0,10 € 7,75
4	Demolizione di solai sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in putrelle e tavelloni soppalco	mq	€	22,60	1,00	2,00 € 45,20
5	Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non carricabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli: valutazione a volume	mc	€	23,27	1,00	0,90 € 20,94
7	Trasporto a discarica autorizzata e realizzata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa loro caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010, con motocarro di portata fino a 1 mc, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica	mc	€	70,09	1,00	0,90 € 63,08
8	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)	mc	€	18,00	1,00	0,90 € 16,20
15	Imprevisti considerati il 20%	%		20	1,00	€ 44,36
	Totale lavori					€ 266,16
	IVA	%		22	1,00	€ 58,55
	costo spese tecniche per presentazione SCIA di ripristino, DL e reversali	a corpo	€	1.500,00	1,00	1,00 € 1.500,00
	IVA delle spese tecniche	%		22	1,00	€ 330,00
	cassa previdenza delle spese tecniche	%		5	1,00	€ 16,50
	Totale costi di ripristino					€ 2.171,21

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 Cerveteri (RM) - via Trevignano 4

Il villino oggetto di perizia si trova in Via Trevignano, fa parte dell'Isola B, di tipo D, e si sviluppa sui piani terra e primo. È distinto con il numero 13, una strada situata nella località di Cerenova, frazione del comune di Cerveteri, nel Lazio. Si tratta di una zona tranquilla e residenziale, caratterizzata dalla presenza di villette e appartamenti, spesso circondati da ampie aree verdi, che contribuiscono a rendere l'ambiente piacevole e vivibile. Accessibilità e trasporti La zona è ben collegata grazie a diverse linee di autobus con fermate nelle vicinanze, che consentono spostamenti agevoli verso le aree circostanti. La stazione ferroviaria più vicina è Marina di Cerveteri, raggiungibile in circa 54 minuti a piedi, che offre collegamenti diretti con Roma e altre località della regione, rendendo l'area comoda anche per chi lavora o studia nella capitale. L'area attorno a Via Trevignano è prettamente residenziale, con la presenza di spazi pubblici e zone verdi,

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 985, Sub. 2, Categoria A/7, Graffato 987 e 988

Valore di stima del bene: € 216.391,88

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, lo scrivente ha adottato il metodo comparativo diretto, confrontando il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le

principali caratteristiche del bene, sia quelle riferite alle unità abitative, sia quelle che caratterizzano il contesto in cui gli immobili sono collocati. Più precisamente, si è tenuto conto dei seguenti elementi: l'esposizione degli ambienti, lo stato conservativo, la consistenza e le relative dimensioni dell'appartamento, la zona di ubicazione dell'immobile, ottenendo un coefficiente correttivo di 0,75 per l'unità immobiliare oggetto di stima.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di ROMA, Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: ROMA, Fascia/zona: Suburbana/CERENOVA-CAMPO DI MARE, Codice zona: E1, Microzona: 3, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: residenziale riporta i seguenti valori di Mercato riferiti alla superficie lorda: -per ville e villini con uno stato conservativo normale, il valore di mercato va da un min. 1'400,00 €/mq ad un max. di 2'100,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CERENOVA

Fascia/zona: Suburbana/CERENOVA-CAMPO DI MARE, CODICE ZONA: E1, MICROZONA: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

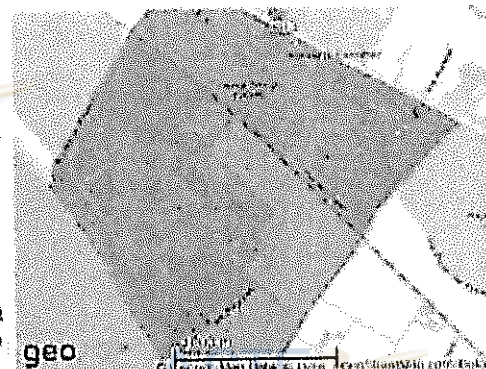
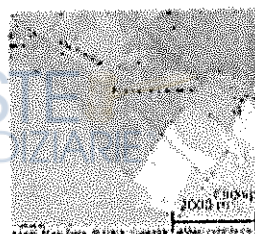
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lit)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (Lit)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	1	6	8,5	1
Abitazioni civili	Normale	1200	1700	1	5	7	1
Ville e villini	Normale	1400	2100	1	7	10	1
Ville e villini	Normale	1400	2100	1	7,5	10	1

Stato

La banca dati delle quotazioni immobiliari è consultabile in qualsiasi momento per accedere a informazioni e dati di mercato e di mercato. Grazie per l'uso corretto. C.A.R. ROMA

Spazio disponibile per
avere il risultato



Dai valori sopra riportati, si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a €/mq 1.750,00 al quale prezzo si applica il coefficiente correttivo 0,75 sopra determinato. Si giunge quindi al valore di 1.312,50 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cerveteri (RM) - via Trevignano 4	164,87 mq	1.312,50 €/mq	€ 216.391,88	100,00%	€ 216.391,88
Valore di stima:					€ 216.391,88

Valore di stima: € 216.391,88

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 2.171,21	€

10% di € 216.391,88 = € 21.639,19

€ 216.391,88 - € 21.639,19 = € 194.752,69

€ 194.752,69 - € 2.171,21 = € 192.635,48

Valore finale di stima: € 192.635,48 opportunamente arrotondato a € 190.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Anguillara Sabazia, li 9/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marseglia Angelo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cerveteri (RM) - via Trevignano 4

Il villino oggetto di perizia si trova in Via Trevignano, fa parte dell'Isola B, di tipo D, e si sviluppa sui piani terra e primo. È distinto con il numero 13, una strada situata nella località di Cerenova, frazione del comune di Cerveteri, nel Lazio. Si tratta di una zona tranquilla e residenziale, caratterizzata dalla presenza di villette e appartamenti, spesso circondati da ampie aree verdi, che contribuiscono a rendere l'ambiente piacevole e vivibile. Accessibilità e trasporti La zona è ben collegata grazie a diverse linee di autobus con fermate nelle vicinanze, che consentono spostamenti agevoli verso le aree circostanti. La stazione ferroviaria più vicina è Marina di Cerveteri, raggiungibile in circa 54 minuti a piedi, che offre collegamenti diretti con Roma e altre località della regione, rendendo l'area comoda anche per chi lavora o studia nella capitale. Servizi e ambiente L'area attorno a Via Trevignano è prettamente residenziale, con la presenza di spazi pubblici e zone verdi, ideali per passeggiate e attività all'aperto. Nel tempo, la comunità locale ha promosso diverse iniziative per migliorare il quartiere, tra cui l'installazione di arredi urbani, come piccole sedie nell'area verde della via, a testimonianza dell'attenzione dei residenti per il decoro e la vivibilità del quartiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 985, Sub. 2, Categoria A/7, Graffato 987 e 988
Destinazione urbanistica: Via Trevignano si trova nella frazione di Cerenova, nel comune di Cerveteri. La zona urbanistica specifica di questa via secondo il Piano Regolatore Generale (PRG), è rilevabile dalla tavola 3 del PRG e rientra nella zona di Cerenova che nel prg è identificata come area di lottizzazione.

Prezzo base d'asta: € 190.000,00

ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cerveteri (RM) - via Trevignano 4		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 985, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 987 e 988	Superficie	164,87 mq
Stato conservativo:	Internamente, l'unità immobiliare presenta una qualità dei materiali di rifinitura nettamente inferiore agli standard abitativi minimi. Le superfici murarie risultano degradate, con evidenti segni di usura dovuti al passare del tempo e alla scarsa manutenzione. In particolare, si riscontra un evidente deterioramento della tinteggiatura, che appare sfogliata e scrostata in numerosi punti, con macchie di umidità ben visibili soprattutto al primo piano. L'infiltrazione d'acqua è attualmente attiva in diverse zone, causando la formazione di muffe, che compromette l'estetica. Le pareti in alcune stanze appaiono parzialmente danneggiate, con distacchi della vernice e aree di sollevamento che evidenziano un problema persistente di infiltrazione.		
Descrizione:	Il villino oggetto di perizia si trova in Via Trevignano, fa parte dell'Isola B, di tipo D, e si sviluppa sui piani terra e primo. È distinto con il numero 13, una strada situata nella località di Cerenova, frazione del comune di Cerveteri, nel Lazio. Si tratta di una zona tranquilla e residenziale, caratterizzata dalla presenza di villette e appartamenti, spesso circondati da ampie aree verdi, che contribuiscono a rendere l'ambiente piacevole e vivibile. Accessibilità e trasporti La zona è ben collegata grazie a diverse linee di autobus con fermate nelle vicinanze, che consentono spostamenti agevoli verso le aree circostanti. La stazione ferroviaria più vicina è Marina di Cerveteri, raggiungibile in circa 54 minuti a piedi, che offre collegamenti diretti con Roma e altre località della regione, rendendo l'area comoda anche per chi lavora o studia nella capitale. L'area attorno a Via Trevignano è prettamente residenziale, con la presenza di spazi pubblici e zone verdi. L'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente ad eccezione di due soppalchi per i quali è stata quantificata la demolizione, non essendo sanabili, e detratto detto costo dal valore dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		