

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
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
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2025 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €</b> .....	15



All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castelnuovo di Porto (RM) - via Andromeda n° 1, edificio UNICO , piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42.11785165397752, 12.507394059155418)

Villa Unifamiliare , sita in Castelnuovo di Porto Loc. Valle Linda , via Andromeda 1,  
Villa unifamiliare situata in Porto, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale, così composta:  
Piano interrato: locali cantina, taverna e bagno.  
Piano terra: soggiorno, cucina, bagno, due camere e portico.  
Piano primo (sottotetto): due camere da letto, disimpegno e bagno.  
Le finiture sono : pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi con persiane, pareti e soffitti tinteggiati.  
L'immobile presenta, al piano interrato, fenomeni di umidità e alcune fessurazioni sulla muratura perimetrale. I piani terra e primo si trovano in condizioni di manutenzione sufficienti.  
L'impianto del gas è alimentato tramite serbatoio esterno; l'impianto termico risulta non funzionante.  
L'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto condominiale.  
Gli impianti tecnologici risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione. Le facciate esterne mostrano segnali di deterioramento e richiedono manutenzione sia ordinaria che straordinaria

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castelnuovo di Porto (RM) - via Andromeda n° 1, edificio UNICO , piano S1-T-1

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 1/1)

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

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

L'immobile è stato acquistato dal sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nello stato civile di libero

## CONFINI

L'immobile confina con via Andromeda , p.lla 257; p.lla 259

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	103,40 mq	1	103,40 mq	2,90 m	Terra
Soffitta	74,00 mq	81,40 mq	0,60	48,84 mq	0,00 m	Primo
Cantina /Taverna	99,00 mq	108,10 mq	0,50	54,05 mq	2,95 m	Interrato
Balconi	72,00 mq	72,00 mq	0,25	18,00 mq	0,00 m	Terra-Primo
Corte	1250,00 mq	1250,00 mq	0,05	75,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>299,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>299,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 22/02/1993 al 16/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 591 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 1.306,64 Piano S1-T-1
Dal 16/06/2011 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 591 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,50 Superficie catastale 250 mq Rendita € 1.366,03 Piano S1-T-1

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

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

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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	591			A7	3	11,50	250 mq	1366,03 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto a causa di una diversa destinazione d'uso del piano primo (sottotetto). Nella planimetria risulta infatti un vano con destinazione soggiorno, mentre allo stato attuale lo stesso è utilizzato come camera da letto.

È necessario procedere al ripristino della destinazione d'uso a soffitta dell'intero piano sottotetto.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale saranno indicati nella sezione successiva e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

## PRECISAZIONI

---

nulla

## PATTI

---

L'immobile fa parte di un consorzio denominato

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile presenta, al piano interrato, fenomeni di umidità e alcune fessurazioni sulla muratura perimetrale. I piani terra e primo si trovano in condizioni di manutenzione sufficienti.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte di un consorzio denominato regolamento condominiale

, le parti comuni sono riportate nel

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Non si hanno informazioni al tipo di fondazione esistente

Esposizione: SUD-NORD

Altezza interna utile: Piano interrato ml 2.95; Piano Terra ml 2.90; Piano 1° Sottotetto altezza variabile da 0.50 a 2.35

Strutture Verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: in ceramica Infissi interni: ante al battente in legno e alluminio con persiane ,porte tamburate, portone d'ingresso in legno

Impianto elettrico vetusto , impianto termico di riscaldamento non funzionante ,adduzione del gas con serbatoio esterno.

Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti e gli stessi necessitano di manutenzione e verifica delle conformità alla normativa vigente



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come ospite senza titolo

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1993 al 16/06/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giustozzi	07/03/1973	169955	9045
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/03/1973	11729	10112
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 16/06/2011 al 02/07/2025	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUSTO FRANCESCA	16/06/2011	14146	8620
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	17/06/2011	33092	20689
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

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

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 2 il 16/06/2011  
Reg. gen. 33093 - Reg. part. 6340  
Quota: 1/1  
Importo: € 342.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 190,00  
Spese: € 91.200,00  
Interessi: € 60.800,00  
Rogante: GIUSTO FRANCESCA  
Data: 16/06/2011  
N° repertorio: 14147  
N° raccolta: 8621  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 2 il 10/04/2025  
Reg. gen. 20477 - Reg. part. 14821  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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



## NORMATIVA URBANISTICA

PTPR TAV. A/20 FG 365: PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE E PARTE PAESAGGIO NATURALE  
PTPR TAV B/20 FG 365: BENI PAESAGGISTICI ART.36 VINCOLO FASCIA DI RISPETTO FOSSO,VINCOLO  
PROTEZIONE AREE BOSCADE  
PRG ZONA C RESIDENZIALE  
PUCG ZONA B DI COMPLETAMENTO SOTTOZONA B8 LOTTIZZAZIONE VALLELINDA  
Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 8)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della richiesta di accesso agli atti edilizi presentata in data 26/05/2025, prot. n. 10190, è stato rilasciato dal Comune di Castelnuovo di Porto il certificato di irreperibilità del titolo edilizio relativo all'immobile oggetto di esecuzione(allegato7)

Dalle verifiche effettuate, non risultano reperibili a causa d'incendio del 1995 , presso gli archivi comunali gli elaborati grafici e i titoli abilitativi riferiti all'immobile staggito suddetto fabbricato; pertanto, non è possibile accertare la piena conformità edilizia e urbanistica dell'immobile rispetto ai titoli comunali.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la prima planimetria catastale depositata in data febbraio 1993 (prot. n. 16166), sono emerse difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso del piano sottotetto, trasformato da soffitta a soggiorno e camere da letto.

Conseguentemente, dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria a soffitta non abitabile, al fine di ricondurre l'immobile alla situazione catastale e presumibilmente legittima.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia saranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti edilizi presentata in data 26/05/2025, prot. n. 10190, è stato rilasciato dal Comune di Castelnuovo di Porto il certificato di irreperibilità del titolo edilizio relativo all'immobile oggetto di esecuzione(allegato7)

Dalle verifiche effettuate, non risultano reperibili a causa d'incendio del 1995 , presso gli archivi comunali gli

elaborati grafici e i titoli abilitativi riferiti all'immobile staggito suddetto fabbricato; pertanto, non è possibile accertare la piena conformità edilizia e urbanistica dell'immobile rispetto ai titoli comunali.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la prima planimetria catastale depositata in data febbraio 1993 (prot. n. 16166), sono emerse difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso del piano sottotetto, trasformato da soffitta a soggiorno e camere da letto.

Conseguentemente, dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria a soffitta non abitabile, al fine di ricondurre l'immobile alla situazione catastale e presumibilmente legittima.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia saranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.432,04

L'immobile fa parte di un Consorzio le cui parti comuni e vincoli sono riportati nel regolamento consortile

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castelnuovo di Porto (RM) - via Andromeda n° 1, edificio UNICO, piano S1-T-1  
Villa Unifamiliare, sita in Castelnuovo di Porto Loc. Valle Linda, via Andromeda 1, Villa unifamiliare situata in Porto, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale, così composta: Piano interrato: locali cantina, taverna e bagno. Piano terra: soggiorno, cucina, bagno, due camere e portico. Piano primo (sottotetto): due camere da letto, disimpegno e bagno. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'immobile presenta, al piano interrato, fenomeni di umidità e alcune fessurazioni sulla muratura perimetrale. I piani terra e primo si trovano in condizioni di manutenzione sufficienti. L'impianto del gas è alimentato tramite serbatoio esterno; l'impianto termico risulta non funzionante. L'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto condominiale. Gli impianti tecnologici risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione. Le facciate esterne mostrano segnali di deterioramento e richiedono manutenzione sia ordinaria che straordinaria  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 591, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 389.077,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Castelnuovo di Porto

Fascia/zona: Fascia/zona: Periferica/MONTE CARDETO VALLE YORO

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia ABITAZIONI CIVILI; Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €900.00-€1350.00

Agenzie immobiliari €1100.00-€1500,00

Borsino immobiliare €880,00-€1400.00

Parametro utilizzato €1300,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:MANCATA CILA PER DIVERSA DOISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI;AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE €2500.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Castelnuovo di Porto (RM) - via Andromeda n° 1, edificio UNICO , piano S1-T-1	299,29 mq	1.300,00 €/mq	€ 389.077,00	100,00%	€ 389.077,00
Valore di stima:					€ 389.077,00

Valore di stima: € 389.077,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6.432,00	€
Mancata Cila e variazione planimetria catastale	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 341.237,30**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Castelnuovo di Porto

Fascia/zona: Fascia/zona: Periferica/MONTE CARDETO VALLE YORO

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia ABITAZIONI CIVILI; Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €900.00-€1350.00

Agenzie immobiliari €1100.00-€1500,00

Borsino immobiliare €880,00-€1400.00

Parametro utilizzato €1300,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:MANCATA CILA PER DIVERSA DOISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI;AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE €2500.00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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.

Guidonia Montecelio, li 19/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Corbo Davide

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo di proprietà esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni



- ✓ N° 4 Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie indicative stato di fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lettera comune irreperibilità titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ortofoto satellitare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Reportage fotografico



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castelnuovo di Porto (RM) - via Andromeda n° 1, edificio UNICO , piano S1-T-1

Villa Unifamiliare , sita in Castelnuovo di Porto Loc. Valle Linda , via Andromeda 1, Villa unifamiliare situata in Porto, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale, così composta: Piano interrato: locali cantina, taverna e bagno. Piano terra: soggiorno, cucina, bagno, due camere e portico. Piano primo (sottotetto): due camere da letto, disimpegno e bagno. Le finiture sono : pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'immobile presenta, al piano interrato, fenomeni di umidità e alcune fessurazioni sulla muratura perimetrale. I piani terra e primo si trovano in condizioni di manutenzione sufficienti. L'impianto del gas è alimentato tramite serbatoio esterno; l'impianto termico risulta non funzionante. L'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto condominiale. Gli impianti tecnologici risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione. Le facciate esterne mostrano segnali di deterioramento e richiedono manutenzione sia ordinaria che straordinaria

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 591, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: PTPR TAV. A/20 FG 365: PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE E PARTE PAESAGGIO NATURALE PTPR TAV B/20 FG 365: BENI PAESAGGISTICI ART.36 VINCOLO FASCIA DI RISPETTO FOSSO,VINCOLO PROTEZIONE AREE BOSCADE PRG ZONA C RESIDENZIALE PUCG ZONA B DI COMPLETAMENTO SOTTOZONA B8 LOTTIZZAZIONE VALLELINDA Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica (allegato 8)

**Prezzo base d'asta: € 341.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 341.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelnuovo di Porto (RM) - via Andromeda n° 1, edificio UNICO , piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 591, Categoria A7	<b>Superficie</b>	299,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta, al piano interrato, fenomeni di umidità e alcune fessurazioni sulla muratura perimetrale. I piani terra e primo si trovano in condizioni di manutenzione sufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	Villa Unifamiliare , sita in Castelnuovo di Porto Loc. Valle Linda , via Andromeda 1, Villa unifamiliare situata in Porto, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale, così composta: Piano interrato: locali cantina, taverna e bagno. Piano terra: soggiorno, cucina, bagno, due camere e portico. Piano primo (sottotetto): due camere da letto, disimpegno e bagno. Le finiture sono : pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'immobile presenta, al piano interrato, fenomeni di umidità e alcune fessurazioni sulla muratura perimetrale. I piani terra e primo si trovano in condizioni di manutenzione sufficienti. L'impianto del gas è alimentato tramite serbatoio esterno; l'impianto termico risulta non funzionante. L'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto condominiale. Gli impianti tecnologici risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione. Le facciate esterne mostrano segnali di deterioramento e richiedono manutenzione sia ordinaria che straordinaria		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

