

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leoni Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



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 .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 260/2025 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.332,41</b> .....	14



All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Geom. Leoni Emanuele, con studio in Via Caduti XXII Gennaio, 19 - 00049 - Velletri (RM), email emanuele\_leoni@virgilio.it, PEC emanuele.leoni1@geopec.it, Tel. 349 7873282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via delle Cycas n. 36, interno 1, piano T

Porzione di edificio ad uso residenziale ubicato al Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso da esistente accesso carrabile posto su Via delle Cycas al civico n. 36, composto da Soggiorno Pranzo, Cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno, due vani porticati ed area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via delle Cycas n. 36, interno 1, piano T

### 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)

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con strada denominata "Via delle Cycas", mentre ai restanti lati "Sud", "Est" ed "Ovest" confina con distacco su proprietà private, salvi altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,65 mq	55,90 mq	0,95	53,10 mq	2,85 m	Terra
Cortile	206,00 mq	206,00 mq	0,18	37,08 mq	0,00 m	
Terrazza	13,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,90 m	Terra
Terrazza	8,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	2,45 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1990 al 08/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 3595, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 0,89 Piano T Graffato 2
Dal 08/06/2000 al 19/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 3595, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 568,10 Piano T Graffato 2
Dal 19/05/2021 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 3595, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4

	Superficie catastale 69 mq Rendita € 537,12 Piano T Graffato 2
--	---

Sussiste corrispondenza catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	3595	1		A7	3	4	69 mq	537,12 €	T	2

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo era presente il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale dichiarava di abitare l'immobile in oggetto congiuntamente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di procura speciale a vendere del 04/10/2021, rep. n. 110643 - Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del 07/01/2026 (data di accesso del C.T.U. e del Custode Immobiliare), l'immobile si trovava in modesto stato conservativo. Mentre l'esterno non presenta particolari criticità, l'interno dell'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria riconducibile alla revisione ed adeguamento dell'impianto elettrico (si riscontrano alcuni componenti come punti presa e punti luce senza le dovute protezioni e con cavi a vista. Non è presente l'impianto di riscaldamento in quanto i corpi radianti (termosifoni) risultano essere stati rimossi.

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito e fa parte del Condominio denominato "Via delle Cycas". Alla data del 31/12/2025 dai dati contabili risulta un residuo "dare" di € 1268,39, come da prospetto / estratto conto fornito dalla persona occupante l'immobile al momento dell'accesso eseguito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita non risultano servitù gravanti sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è posto al Piano terra di un fabbricato di maggior consistenza costituito dai Piani Terra e Primo, realizzato in struttura portante in cls armato del tipo puntiforme, con tamponatura perimetrale e tramezzatura interna in muratura di laterizi, solai orizzontali in laterocemento e copertura del tipo a terrazzo. L'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte con canalina. Non è presente l'impianto di riscaldamento in quanto i radiatori all'interno degli ambienti risultano essere stati rimossi. Gli infissi esterni ed interni sono del tipo in legno. L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2.85. E' annesso all'immobile terreno ad uso esclusivo della superficie pari a mq. 206 circa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso, era presente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale dichiara di abitare all'interno dell'unità immobiliare congiuntamente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di procura a vendere del 04/10/2021 rep. n. 110643 - Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia. Sulla base di quanto detto, essendo l'immobile occupato senza alcun titolo, il soggetto occupante dovrà procedere al pagamento a titolo di indennità di occupazione dell'immobile, calcolato prendendo come riferimento i valori stabiliti dal sito OMI dell'Agenzia delle Entrate e moltiplicato per il numero delle mensilità di occupazione senza titolo.

- Valore medio di locazione OMI riferito al primo semestre dell'anno 2025 = € 5,00
- Superficie Lorda convenzionale immobile = mq. 97,38
- durata occupazione immobile = dal 04/10/2021 al 03/2026 = n. 53 mensilità

Indennità occupazione immobile = mq. 97,38 x € 5,00 x 53 = € 25.805,70

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/06/2000 al	**** Omissis ****	atto di compravendita



19/05/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Igor Genghini - Roma	08/06/2000	1210	342
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Roma	16/06/2000	15897	24375
		<b>Registrazione</b>			
Dal 19/05/2021	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Roma	27/06/2000	24683	
		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fernando Rosario Giampietro di Roma	19/05/2021	21071	16349
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Agenzia delle Entrate di Roma2	21/05/2021	28114	20119		
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Roma2	20/05/2021	17454			

ASTE GIUDIZIARIE®  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE GIUDIZIARIE®

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di accettazione di proposta contrattuale e costituzione di ipoteca  
Iscritto a ROMA2 il 21/05/2021  
Reg. gen. 28115 - Reg. part. 4444  
Importo: € 114,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma2 il 16/07/2025  
Reg. gen. 41406 - Reg. part. 29819  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

In base al Vigente P.R.G. estratto dal sito istituzionale del Comune di Ardea il lotto con il fabbricato in oggetto, alla Tavola 13C, risultano essere ricadenti in Zona B - completamento, sottozona B7 con i seguenti parametri:

"Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.

In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,3li mc/mq;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,50 mc/mq; c
- c) Altezza massima, H = 7,50 ml,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Come risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma, rep. n. 21071 del 19/05/2021, l'immobile oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare risulta essere stato edificato in forza di Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Ardea in data 06/07/1974 al n. 167/74. A seguito richiesta di accesso agli atti effettuata a mezzo p.e.c. in data 24/12/2025 al prot. n. 93087, la documentazione tecnica non risulta essere reperibile, come da "comunicazione di irreperibilità" rilasciata dal comune di Ardea in data 17/02/2026.

In presenza di irreperibilità del grafico allegato alla Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Ardea in data 06/07/1974 al n. 167/74, ai sensi del disposto dell'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii., la planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. depositata in data 18/06/1990 può essere riferimento di legittimità edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare. Dal sopralluogo effettuato, è stato rilevato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato; nello specifico risulta essere stato realizzato un ampliamento del vano porticato posto lungo la parete Sud dell'immobile di che trattasi, oltre alla costruzione di un locale magazzino con struttura in profilati in acciaio e tamponatura con pannelli in cemento e con copertura a tetto a una falda inclinata, un piccolo barbecue prefabbricato, ed un piccolo box doccia in muratura, ed un piccolo locale tecnico. Le opere edilizie realizzate senza autorizzazione che hanno determinato un aumento di superficie e di volume, non sono sanabili in applicazione dell'art. 40 della Legge 47/85 né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., pertanto occorre ripristinare l'immobile "allo stato legittimo", come risultante dalla documentazione catastale precedentemente richiamata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data del 31/12/2025 come risulta da estratto conto condominiale, l'importo residuo risulta essere pari ad € 1268,39, a detrarre la somma di € 400,00 già pagata in data 17/10/2025, per un residuo complessivo di €



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via delle Cycas n. 36, interno 1, piano T  
Porzione di edificio ad uso residenziale ubicato al Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso da esistente accesso carrabile posto su Via delle Cycas al civico n. 36, composto da Soggiorno Pranzo, Cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno, due vani porticati ed area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 3595, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2 Valore di stima del bene: € 135.109,88

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a) con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali. tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative dell'immobile, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore del cespite sottoposto ad esecuzione immobiliare.

b) con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, rilevati dalle primarie agenzie immobiliari, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione. Riguardo al computo della superficie lorda vendibili, ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato C del D.P.R. 138/98 è attribuibile alla categoria R/1. Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in sintonia con le norme innanzi descritte, si terrà conto dell'intera superficie lorda.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### 1° METODO

- affitto mese = mq. 97,38 x € 5,00 = € 486,90
- affitto annuo = € 486,90 x 12 = € 5842,80
- spese annue = 10% = 5842,80 x 0,10 = € 584,28
- Determinazione valore reddito annuo netto = € 5842,80 - 584,28 = € 5258,52
- Saggio di capitalizzazione del reddito netto per immobili residenziali = 4%
- Valore = 5258,52 : 0,04 = € 131.463,00

#### 2° METODO

- Superficie totale lorda vendibile = mq. 97,38
- Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq. 1425,00
- VALORE = 97,38 x €/mq. 1425,00 = € 138.766,50

La media dei valori calcolati con i due metodi di stima, determina il seguente valore dell'immobile:  
€ (131.463,00 + 138.766,50) : 2 = € 135.114,75 arrotondato ad € 135.110,00

### DETRAZIONI

- Per costi ed oneri per ripristino dell'immobile in conformità "allo stato legittimo", importo determinato in quota pari al 15% dell'importo stimato.
- Per mancanza del certificato di agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti, importo

determinato in quota pari al 10% dell'importo stimato.

Totale percentuale di detrazione = 25%

Valore finale = € 135.110,00 - 25% = € 135.110,00 - € 33.777,50 = € 101.332,50

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via delle Cycas n. 36, interno 1, piano T	97,38 mq	1.387,45 €/mq	€ 135.109,88	100,00%	€ 135.109,88
				Valore di stima:	€ 135.109,88

Valore di stima: € 135.109,88

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per Spese di ripristino dello stato legittimo	15,00	%
Per mancanza di Certificato di Agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti	10,00	%

**Valore finale di stima: € 101.332,41**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In presenza di irreperibilità del grafico allegato alla Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Ardea in data 06/07/1974 al n. 167/74, ai sensi del disposto dell'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii., la planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. depositata in data 18/06/1990 può essere riferimento di legittimità edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare. Dal sopralluogo effettuato, è stato rilevato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato; nello specifico risulta essere stato realizzato un ampliamento del vano porticato posto lungo la parete Sud dell'immobile di che trattasi, oltre alla costruzione di un locale magazzino con struttura in profilati in acciaio e tamponatura con pannelli in cemento e con copertura a tetto a una falda inclinata, un piccolo barbecue prefabbricato, ed un piccolo box doccia in muratura, ed un piccolo locale tecnico. Le opere edilizie realizzate senza autorizzazione che hanno determinato un aumento di superficie e di volume, non sono sanabili in applicazione dell'art. 40 della Legge 47/85 ne ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., pertanto occorre ripristinare l'immobile "allo stato legittimo", come risultante dalla documentazione catastale precedentemente richiamata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



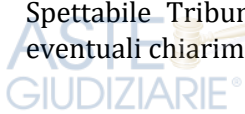
Trattasi di vendita in asta giudiziaria, pertanto da considerarsi come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore", ex art. 1488 c.c.



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.



Velletri, li 05/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Leoni Emanuele



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto (Aggiornamento al 05/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di accesso del 15/12/2025
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di accesso del 07/01/2026
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione irreperibilità fascicolo tecnico (Aggiornamento al 24/02/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto cartografia di P.R.G. e N.T.A. (Aggiornamento al 05/03/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 27/02/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto di Pignoramento
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 15 Altri allegati - Procura a Vendere





✓ N° 16 Altri allegati - Estratto conto amministratore di condominio

✓ N° 17 Altri allegati - Quotazione O.M.I. (Aggiornamento al 03/03/2026)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via delle Cycas n. 36, interno 1, piano T  
Porzione di edificio ad uso residenziale ubicato al Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso da esistente accesso carrabile posto su Via delle Cycas al civico n. 36, composto da Soggiorno Pranzo, Cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno, due vani porticati ed area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 3595, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2  
Destinazione urbanistica: In base al Vigente P.R.G. estratto dal sito istituzionale del Comune di Ardea il lotto con il fabbricato in oggetto, alla Tavola 13C, risultano essere ricadenti in Zona B - completamente, sottozona B7 con i seguenti parametri: "Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare. In questa sottozona si applica l'intervento diretto. a) Indice di fabbricabilità territoriale, It = 0,3li mc/mq; b) Indice di fabbricabilità fondiario, If = 0,50 mc/mq; c) Altezza massima, H = 7,50 ml,

**Prezzo base d'asta: € 101.332,41**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 260/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.332,41**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via delle Cycas n. 36, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 3595, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2	<b>Superficie</b>	97,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del 07/01/2026 (data di accesso del C.T.U. e del Custode Immobiliare), l'immobile si trovava in modesto stato conservativo. Mentre l'esterno non presenta particolari criticità, l'interno dell'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria riconducibile alla revisione ed adeguamento dell'impianto elettrico (si riscontrano alcuni componenti come punti presa e punti luce senza le dovute protezioni e con cavi a vista. Non è presente l'impianto di riscaldamento in quanto i corpi radianti (termosifoni) risultano essere stati rimossi.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di edificio ad uso residenziale ubicato al Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso da esistente accesso carrabile posto su Via delle Cycas al civico n. 36, composto da Soggiorno Pranzo, Cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno, due vani porticati ed area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

