

Tribunale di Latina

**Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento esecutivo R.G.E. n.
186/10 promosso da :**

Contro

Con ordinanza del 02/11/2011 del Sig. Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa
, sono stato nominato consulente tecnico di Ufficio nel
procedimento esecutivo in oggetto e convocato all'udienza del
23/11/2011 per prestare il giuramento di rito e ricevere i relativi quesiti.-

In detta udienza, presente anche il custode nominato Avv.Stefano
Reali, ho prestato il giuramento di rito ed ho ricevuto il seguente
incarico :

*" 1)- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto
e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato
effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,
oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e
dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al
creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e
delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,
domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove
non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la
corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione
urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno
2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta
documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della
relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove
non risultante dalla documentazione in atti);*

*2)- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando
dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,
interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in
mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e
millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,
portineria, riscaldamento ecc.);*

*3)- accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,
numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella
contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato
l'immobile e non consentono la sua identificazione; b) se i dati indicati
in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli*

attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4)- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5)- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6)- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47;

7)- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8)- dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

9)- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10)- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11)- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12)- determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); “

Prevvia raccomandata R.R. il giorno 07/12/2011, unitamente all'Avv. Stefano Reali, ho iniziato le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della esecuzione alla presenza del Sig. .- Nel corso del sopralluogo ho preso visione degli stessi rilevandone la consistenza e lo stato di conservazione e manutenzione.-

Nei giorni successivi mi sono recato presso la Ripartizione Urbanistica del comune di Aprilia al fine di accertare la regolarità edilizia degli immobili stessi e di quanto accertato riferisco nel prosieguo della presente relazione iniziando con una dettagliata descrizione degli stessi.-

RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Risposta al 1° quesito

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta in atti di causa è costituita da n. 1 certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nonché da n. 1 certificato storico ventennale e n. 1 estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Latina.- Detta documentazione afferisce, ovviamente, agli immobili oggetto della esecuzione.-**Ritengo opportuno segnalare che dallo esame della certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio e prodotta dalla parte procedente si è rilevata la costituzione di un “ Fondo Patrimoniale “ a carico ed a favore degli stessi esecutati.-** Ho provveduto, comunque, ad aggiornare ed integrare la stessa con le planimetrie degli immobili stessi e ad acquisire copia del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Latina e relativo ad immobili siti

nello stesso edificio al fine di verificare l'eventuale servitù di passaggio esercitata sul lotto nel quale il fabbricato insiste.-

Ho provveduto inoltre a predisporre su foglio a parte l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare.-

Si omette il certificato di destinazione urbanistica trattandosi di beni immobili urbani.- Ho acquisito invece l'atto di provenienza degli immobili stessi ad integrazione della nota di trascrizione compresa fra i certificati precedentemente prodotti.-

Risposta al 2° quesito (Descrizione degli immobili)

Gli immobili oggetto della esecuzione immobiliare sono ubicati in territorio del comune di Aprilia, sulla via Fossignano al civico n. 92, in prossimità del confine della provincia di Latina con il territorio del comune di Ardea in provincia di Roma.-

Trattasi di due unità immobiliari fra loro confinanti in quanto semplicemente divisi da un muro perimetrale in comune e comunque facenti parte dello stesso fabbricato insistente su area arretrata rispetto alla anzidetta via Fossignano di circa mt. 35-40.-

Attualmente agli stessi immobili, ed all'area ad essi circostante, si accede dalla via Fossignano tramite un cancello situato su area di proprietà di terzi, attraversando la stessa proprietà.- Il piazzale antistante il fabbricato risulta asfaltato.-

La prima unità immobiliare che si incontra, provenendo dalla pubblica via, è costituito da un ampio locale delle dimensioni interne di mt. 9,70 x 12,40 ed altezza di mt. 3,25, all'interno del quale sono ricavati due piccoli ambienti aventi accesso dal locale stesso ed uno dei quali è risultato essere un servizio igienico.-

La planimetria di accatastamento del locale presenta nella parte antistante n. 3 accessi mentre attualmente ne esiste soltanto uno in posizione centrale rispetto alla facciata dello stesso.- La copertura è realizzata a terrazzo non praticabile; il pavimento del locale è in battuto di cemento; le finestre sono del tipo " a vasistas " in alluminio anodizzato mentre le porte interne sono in legno e l'accesso dall'esterno è dotato di serranda metallica.- La muratura perimetrale risulta realizzata

in blocchetti di cemento con intonaci interni ed esterni in malta cementizia.-

Attualmente il locale non ha una funzione o destinazione specifica ed è in parte ingombro di materiale vario.-

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Aprilia in ditta "_____ nato a _____ il _____"
"proprietario per 1000/1000 ed è distinta al F° 80 con la particella 45 sub. 2, categoria C/1 classe 2 della consistenza di mq. 117 e rendita di € 2.713,10.-

Confina con altra proprietà _____ per quattro lati.-

Si allegano alla presente relazione l'estratto di mappa della intera zona unitamente al certificato catastale e planimetria dello stesso locale.-

La seconda unità immobiliare, in prosecuzione di quella appena descritta, è costituita da un ampio porticato antistante che consente l'accesso ad un vano, nel quale è stato ricavato un bagno, e da questo, mediante un breve corridoio, ad altri due piccoli vani di cui il primo è privo di finestra e di luce diretta.-

Preciso che la planimetria di accatastamento presenta soltanto due vani contigui per cui le divisioni interne risultano eseguite successivamente, ferme restando le dimensioni globali dell'intero manufatto.-

Attualmente tutti gli ambienti sono adibiti ad ufficio.- Il porticato ha superficie di mq. 31,20 mentre tutti i locali interni hanno superficie utile di mq. 49,00.-

I piani superiori del fabbricato e l'unità retrostante il piano terra risultano essere di proprietà di terzi.-

Anche detta unità immobiliare ha struttura portante in muratura piena; i pavimenti dei locali interni sono in marmo delle dimensioni di cm. 25 x 50 mentre quelli del porticato antistante sono in cotto delle dimensioni di cm. 20x20, le finestre sono in alluminio anodizzato con doppi vetri ed inferriate esterne mentre le porte sono in legno.-

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia in ditta "_____ nato a _____ il _____"
"proprietario per 1000/1000 ed è distinta al F° 80 con la

particella 45 sub. 3, categoria C/1 classe 4 della consistenza di mq. 49 e rendita di € 1.541,16.-

Confina con residua proprietà _____) per tre lati e proprietà _____

Si allegano alla presente relazione l'estratto di mappa della intera zona unitamente al certificato catastale e planimetria della stessa unità immobiliare.-

Come rilevasi dallo estratto di mappa della zona il lotto di terreno sul quale le due unità immobiliari insistono risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Aprilia in ditta _____, nato a _____ il _____ proprietario per 1000/1000 ed è distinto al F° 80 particella 45 della superficie di Ha. 0.10.10, allo stesso pervenuto con atto pubblico per notaio _____, repertorio n. _____

Sullo stesso lotto distinto con la particella 45 risultano altre unità immobiliari distinte con i subalterni 4-5 e 6 tutte intestate ai Sigg. _____, come risulta dai certificati catastali allegati, le quali hanno accesso dalla stessa particella 45 che pertanto deve intendersi comune a tutte le unità immobiliari su di esse insistenti.-

Risposta al 3° quesito

La descrizione attuale dei beni in oggetto corrisponde perfettamente a quella contenuta nell'atto di pignoramento relativamente alla quota pari al 50% della piena proprietà per ciascuno dei debitori,

_____ E' da precisare, però, che i suddetti beni insistono su area distinta in Catasto Terreni del comune di Aprilia al F° 80 con la particella 45 della superficie di mq. 1.010 intestata a _____ per averlo acquistato con atto notaio _____

rep. n. _____ e che su detta area hanno comunque accesso i Sigg. _____ in quanto proprietari degli immobili distinti con il mappale 45 sub. 4, sub. 5 e sub. 6 a loro pervenuti con Decreto del Tribunale di Latina del _____ rep. n. _____

, trascrizione n. _____ seguito di esecuzione immobiliare rimossa da _____ contro _____

Detto decreto trasferisce ai suddetti, in parti uguali fra loro l'immobile
".....sito in Comune di Aprilia (LT) via Fossignano n. 92 e
precisamente unità immobiliare con annessa porzione di area cortilizia
(già fabbricato colonico ex O.N.C.) composto da : -al piano terra da un
vano, con annesso porticato, adibito ad angolo cottura e soggiorno-
pranzo; al piano primo.....,il tutto riportato nel N.C.E.U. al foglio 80,
p.lla 45 sub. 4- La porzione di area cortilizia è distinta al foglio
80, particella 45 sub. 1.....- L'immobile in oggetto risulta edificato
nel 1940 dall'O.N.C. per quanto riguarda il piano terra e il primo nella
sua volumetria mentre risultano edificate abusivamente nell'anno 1985
le opere al secondo piano e il porticato.....- Non risulta sia stata
presentata domanda intesa a sanare l'abuso".- Da quanto sopra si
evince che l'area distinta con la particella 45 sub. 1 risulta essere in
comune anche con i sub 4, sub. 5 e sub.6 .-

Risposta al 4° quesito

Relativamente all'immobile distinto con il mappale 45 sub. 2,
categoria C/1 di mq. 117 l'unica variazione riscontrata consiste nella
mancata apertura delle due porte laterali rispetto a quella centrale
esistente.- Trattasi quindi di variazione che non influisce né sulla
consistenza né sulla categoria ad esso attribuita.-

Relativamente all'immobile distinto con il mappale 45 sub. 3,
categoria C/1 di mq. 49 si rileva che attualmente risulta adibito ad
ufficio e ciò contrasta con la categoria C/1 (negozi e botteghe) ad esso
catastalmente attribuita in quanto esplicitamente dichiarata all'atto
dell'accatastamento con destinazione " Attività commerciale-materiali
edili ".- L'eventuale aggiudicatario potrà facilmente variarne l'attuale
categoria.-

Risposta al 5° quesito

Non ho proceduto all'accertamento della destinazione urbanistica
dell'area sulla quale gli immobili insistono, trattandosi appunto di
immobili urbani già edificati.-

Risposta al 6° quesito

Dall'esame dell'atto per notaio del
repertorio allegato in atti di causa, si rileva che il Sig.

accetta ed acquista " ... il seguente immobile sito in Comune di Aprilia, località via Fossignano, e precisamente:- il fabbricato colonico di vecchissima costruzione risalente all'anno 1940 (costituente l'ex podere 2722) composto di tre camere, cucina e stalla a piano terra e di quattro.....; distinto in catasto rustico di Aprilia.... Foglio 80 particella 68 (ex 68/a) di a. 14.10- particella 276 (ex 45/b) di a. 5.20 - particella 44 (ex 44/a) di a. 17.24 - particella 45 (ex 45/a) di a. 10.10 - particella 279 (ex 50/b) di a. 2.45 e particella 47 (ex 47/a) di a. 0.85 " .- Da quanto precede si evince chiaramente che gli immobili oggetto di esecuzione esistevano già dal 1940 e pertanto non necessitano di alcuna autorizzazione salvo il cambio di destinazione d'uso di cui si è riferito in risposta al precedente 4° quesito.-

Risposta al 7° quesito

Come risulta dalla descrizione degli immobili precedentemente eseguita (risposta al 2° quesito) gli stessi costituiscono due unità immobiliari a se stanti, ben individuate anche catastalmente, pur avendo accesso in comune dalla via Fossignano e dall'area antistante comune alle stesse unità e comune anche agli immobili di proprietà dei Sigg.

Ritengo pertanto che gli immobili oggetto della presente relazione a possano essere posti all'asta separatamente non necessitando in tal caso di alcun tipo di frazionamento.- In tale ipotesi la vendita potrebbe avvenire secondo la seguente distinzione:

Lotto A

Capannone con accesso attuale da via Fossignano n. 92 è costituito da un unico locale delle dimensioni interne di mt. 9,70 x 12,40 all'interno del quale sono ricavati due piccoli ambienti, uno dei quali adibito a servizio igienico.-

Risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Aprilia e distinto al F° 80 con la particella 45 sub. 2, categoria C/1 classe 2 di mq. 117 e rendita di €. 2.713,10.-

Confina con area cortilizia intestata a _____ per tre lati e fabbricato di proprietà _____ per il quarto lato.-

Lotto B

Fabbricato a piano terra, con antistante porticato di mq. 31,20, costituito da n. tre locali fra loro comunicanti ed attualmente adibiti ad ufficio, con superficie utile di mq. 50,00.-

Risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Aprilia e distinto al F° 80 con la particella 45 sub. 3, categoria C/1 classe 4 di mq. 49 e rendita di €. 1.541,16.-

Confina con lotto A precedentemente descritto, area cortilizia per due lati intestata a _____ e retrostante proprietà _____

Risposta all'8° quesito

Gli immobili in oggetto risultano pignorati per intero e pertanto potranno essere posti all'asta come precedentemente proposto, in due lotti separati essendo costituiti da due beni ben distinti per caratteristiche ed estremi catastali attuali, come risulta dai certificati e planimetrie allegati alla presente relazione.-

Risposta al 9° quesito

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti alla presenza del custode nominato e del Sig. _____ si è avuto modo di accertare che l'immobile costituito dal capannone (lotto A) non risulta utilizzato ed occupato da alcuno pur essendo in parte occupato da materiale vario di proprietà dello stesso Sig. (_____) mentre i locali attualmente ad uso ufficio (lotto B) sono utilizzati, come riferito dallo stesso, senza titolo legittimante il possesso o la detenzione, dalla ditta _____

cui titolare, ha riferito il Sig. (_____) risulta essere il Sig. (_____) e quale responsabile alle vendite la Sig.ra (_____)

Risposta al 10° quesito

“ omissis “

Risposta al 11° quesito

Sia dall'esame dell'atto di provenienza che dalle indagini eseguite presso il Comune di Aprilia non risulta che sugli immobili oggetto di relazione esistano vincoli di alcun genere, né l'esistenza di vincoli o

oneri di natura condominiale, né l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.-

Risposta al 12° quesito

Il fine ultimo della presente relazione è quello di procedere alla stima dell'immobile oggetto della esecuzione immobiliare così che lo stesso possa essere collocato sul mercato al giusto valore commerciale.-

E' ormai principio fondamentale della dottrina estimativa che un bene economico ha valori diversi a seconda del motivo della stima; ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio o aspetto che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.-

Nel caso specifico il motivo della stima chiede di conoscere tra gli aspetti economici quello che sia idoneo per procedere alla vendita; vale a dire determinare il suo probabile valore venale che non è altro che il valore che il bene assume nel mercato.-

La stessa dottrina estimativa accetta quello che suole chiamarsi Metodo Comparativo nel più assoluto rigore della sua logica.-

Esso si sintetizza nello :

- accertare i prezzi;
- procedere ad una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenute;
- riferire questi valori alla unità di misura che per depositi-magazzini ed uffici è il metro quadrato di superficie;
- stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare.-

In ossequio, quindi, a tali principi ho proceduto alla valutazione degli immobili in oggetto eseguendo una attenta ed approfondita indagine di mercato circa le più recenti compravendite eseguite in agro di Aprilia e di Ardea.- In tal senso è stato comunque di grande aiuto la conoscenza diretta della zona ed in particolare dei tecnici ed agenzie immobiliari che vi operano.-

Gli immobili in oggetto si trovano nella zona periferica del territorio comunale, a confine con il comune di Ardea in provincia di Roma, distante comunque da tutti i servizi essenziali quali attività commerciali, asili e scuole di ogni ordine e grado, uffici pubblici ecc. In zona, quindi,

poco richiesta dal mercato immobiliare anche in considerazione del fatto che non trovasi in zona agricola produttivamente appetibile.-

Sulla base della comparazione di immobili recentemente stati oggetto di trasferimento di proprietà e del loro grado di rifinitura, ubicazione, consistenza ecc. con quelli oggetto di relazione è possibile stabilire in €.600,00 il metro quadrato di superficie utile il valore unitario del capannone propriamente detto ed in €.1.000,00 il metro quadrato di superficie utile il valore unitario di quello adibito attualmente ad uffici.-

Per quanto riguarda la superficie utile degli stessi beni si fa riferimento a quella precedentemente indicata e pari a mq. 117,00 per il capannone ed in mq. 49,00 quella dell'immobile ad ufficio oltre a mq. 31,20 per la parte a porticato, che ridotta questa ultima al 30% d'una superficie complessiva di mq. 58,36 (mq. 49,00 + mq. 31,20x0,3 = mq. 58,36).-

Si precisa infine che i valori unitari fissati sono comprensivi della incidenza e quota parte proporzionale dell'area ad essi circostante rappresentata dalla particella 45 sub. 1 di mq. 1.010 in comune con i subalterni 4, 5 e 6 della stessa particella 45.-

Applicando alle superficie dei beni in oggetto i relativi valori unitari determinati si ottiene :

Lotto A (capannone mapp. 45 sub. 2) :

mq. 117,00 x €. 600,00 = €. 70.200,00 ed in c.t. €. 70.000,00

Lotto B (attuale ufficio map. 45 sub. 3) :

mq. 58,36 x €. 1.000,00 = €. 58.360,00 ed in c.t. €. 58.000,00

Formazione dei Lotti di vendita

Lotto A

Capannone in territorio del Comune di Aprilia, con accesso attuale da via Fossignano n. 92, costituito da un unico locale delle dimensioni interne di mt. 9,70 x 12,40 x 3,25 di altezza, all'interno del quale sono ricavati due piccoli ambienti, uno dei quali adibito a servizio igienico.- Il tutto risulta realizzato antecedentemente all'anno 1967.-

Risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Aprilia e distinto al F° 80 con la particella 45 sub. 2, categoria C/1 di mq. 117 e rendita di €. 2.713,10 e quota parte indivisa dell'area scoperta circostante distinta con la particella 45 sub. 1 di mq. 1.010.-

Confina con area cortilizia intestata a _____ per tre lati e
fabbricato di proprietà _____ costituente il Lotto B, per il
quarto lato.-

Prezzo a base d'asta € 70.000,00.-

Lotto B

Fabbricato a piano terra, con antistante porticato di mq. 31,20,
costituito da n. tre locali fra loro comunicanti ed attualmente adibiti ad
ufficio, con superficie utile di mq. 49,00.-

Risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Aprilia e distinto al
F° 80 con la particella 45 sub. 3, categoria C/1 di mq. 49 e rendita di €.
1.541,17 e quota parte indivisa dell'area scoperta circostante distinta con
la particella 45 sub. 1 di mq. 1.010.-

Confina con lotto A precedentemente descritto, area cortilizia per due
lati intestata a _____ e retrostante fabbricato di proprietà

Prezzo a base d'asta € 58.000,00.-

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto.-

Il Consulente di Ufficio

(arch.) Enrico Irace

P.S. In data 24/01/2012 ho inviato a tutte le parti interessate copia della
su estesa relazione concedendo gg.15 dalla ricezione per eventuali note
ed osservazioni.- Alla data del 15/02/2012 nessuna osservazione è
pervenuta allo scrivente.-

Arch. Enrico Irace

Allegati :

- fotografie esterni interni degli immobili;
- atto notarile di provenienza;
- atto di vendita notaio (
- estratto di mappa della zona;
- certificati catastali e planimetrie immobili oggetto di esecuzione;
- certificati catastali dei sub. 4-5 e 6