
TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 1292/2014 del R.G.E.

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1292/2014 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 360.935,25	19



INCARICO

All'udienza del 23/01/2018, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC mario.giulianelli@legalmail.it, Tel. *** ** **Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Cesanese 48, piano T-S1

DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato da cielo a terra insistente su un appezzamento di terreno di circa mq 3.590 catastali, sito in Comune di Roma, località Cesano, avente accesso dalla Via Cesanese n. 48.

Detto fabbricato si articola su due piani: il piano terra a livello strada, destinato ad abitazione e il piano sottostrada, o seminterrato, con destinazione magazzino.

Il piano abitato si articola in: ingresso soggiorno, cucina tinello, tre camere, corridoio, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta di circa mq 160,00. Il lato di ingresso alla abitazione comprende un terrazzino di circa mq 30,00 coperto da una pensilina in legno con struttura in ferro.

il fabbricato in parola è ubicato alla periferia del centro storico di Cesano, a circa 700 metri dall'omonimo Borgo medioevale.

Cesano è la cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. LII. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 20N del Municipio Roma XV. La zona prende il nome dal borgo medioevale di Cesano di Roma, ubicato su di un colle a 240 metri sul livello del mare. Per quanto concerne gli estremi catastali si rimanda a quanto esposto più avanti.

Circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, si precisa quanto segue:

La zona, pur presentando una densità abitativa relativamente bassa, può considerarsi, in base ad una serie di parametri di riferimento (acqua attinta da pozzo, fossa settica, ecc.), di tipo rurale.

I collegamenti con il centro di Cesano risultano facili e serviti dal bus urbano che percorre proprio la Via Cesanese.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Cesanese 48, piano T-S1

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)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in questione confina con Via Cesanese, Via di fondo valle, proprietà **** e ***** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	2,95 m	T
Magazzino	137,00 mq	168,00 mq	0,50	84,00 mq	2,90 m	S1
Terreno pertinenziale	3290,00 mq	3290,00 mq	0,02	65,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				317,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				317,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La visura storica catastale mostra che l'appezzamento di terreno sul quale sorge il fabbricato in parola, era originariamente distinto in Catasto Terreni al foglio 11 particella 776 e risultava avere, alla data del 10/06/2002, destinazione agricola (seminativo di classe 3) con Reddito Dominicale di € 28,29 e Reddito Agrario di € 13,26; dati questi derivanti dal frazionamento del 05/04/1984 n. 8316.1/1984 in atti del Catasto dal 10/06/2002 (prot. N. 521268).

Successivamente a quella data, ed attualmente, lo stesso appezzamento di terreno risulta aver variato la propria destinazione da agricolo ad "Ente Urbano" in base al Tipo Mappale del 13/03/1989 n. 219.1/1989 in atti del Catasto dal 10/06/2002 (Prot. N. 521278) e attualmente (indicato come sub 1 in Catasto Fabbricati) risulta graffato come pertinenza dell'appartamento (sub 2) posto al piano strada.

Le due unità immobiliari (appartamento al Piano Terra e magazzino al Piano Seminterrato) che insistono sul detto terreno risultano accatastate, ancorché il fabbricato sia stato realizzato abusivamente.

Le planimetrie catastali dell'appartamento al piano terreno e del magazzino al piano seminterrato, risultano sostanzialmente conformi alla situazione attuale.

Le poche difformità riscontrate al piano seminterrato non risultano sanabili e pertanto occorrerà procedere al ripristino dei luoghi eliminando le due finestre in facciata Sud e rimuovendo la struttura in alluminio e vetro sul lato Est.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
D	11	776	1,2	6	A7	5	7,5 vani	160 mq	1316,97 €	T	1 e 2	
D	11	776	3	6	C2	6	137 mq	163 mq	346,7 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, mentre non sussiste una precisa identificazione catastale dell'appartamento come indicato nell'atto di pignoramento.

Nell'atto di pignoramento viene indicato solo il sub 1 ancorché graffato con il sub 2.

Come precedentemente accennato, attualmente (e precisamente a far data dal 10/06/2002) in Catasto Fabbricati, l'appartamento (sub 2), risulta graffato con il terreno (sub 1); tale graffatura rende il bene un unico inscindibile elemento, cosicché ciascun subalterno attrae a sé quello graffato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PRECISAZIONI



L'appezzamento di terreno, sul quale sorge il fabbricato in stima, era originariamente distinto in Catasto Terreni al foglio 11 particella 776 e risultava avere, alla data del 10/06/2002, destinazione agricola (seminativo di classe 3) con Reddito Dominicale di € 28,29 e Reddito Agrario di € 13,26; dati questi derivanti dal frazionamento del 05/04/1984 n. 8316.1/1984 in atti del Catasto dal 10/06/2002 (prot. N. 521268).

Successivamente a quella data, ed attualmente, lo stesso appezzamento di terreno risulta aver variato la propria destinazione da agricolo ad "Ente Urbano" in base al Tipo Mappale del 13/03/1989 n. 219.1/1989 in atti del Catasto dal 10/06/2002 (Prot. N. 521278) e attualmente risulta identificato con il sub 1 della particella 776 e graffato come pertinenza dell'appartamento (sub 2) posto al piano strada.

Pure se il fabbricato è stato realizzato abusivamente, le due unità immobiliari (appartamento al Piano Terra e magazzino al Piano Seminterrato) che insistono sul detto terreno risultano accatastate; risultano presenti le planimetrie dell'appartamento al piano terreno e del magazzino al piano seminterrato, sostanzialmente conformi alla situazione attuale a mano delle difformità indicate nel paragrafo successivo.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, con copertura a tetto e facciate intonacate al civile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, necessitando peraltro di interventi di ripri

L'appartamento sito al piano terra e avente accesso dal civico 48 di Via Cesanese si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Il sottostante locale magazzino, cui si accede tramite una scala esterna che conduce dal predetto piano Terra all'area lastricata antistante il detto locale, risulta essere stato abusivamente sistemato in modo da consentirne un uso residenziale in due appartamentiini, peraltro da famiglie che lo occupano senza titolo.

A tal fine risultano essere stati realizzate alcune tramezzature interne per una suddivisione dell'area in due distinti locali abitativi e due finestre sulla parete orientata a Sud.

Sul lato Est risulta installata, davanti alla preesistente apertura, una struttura in alluminio anodizzato bianco e vetro, che delimita una sorta di ingresso al relativo mini appartamento.

Si tratta peraltro di una struttura facilmente rimovibile stante la non sanabilità dell'abuso e la sua necessità di rimessa in pristino, come pure della chiusura delle due finestre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede all'immobile oggetto del pignoramento dalla Via Cesanese dove, al civico n. 48, è sito il cancello di entrata al fabbricato sopra menzionato.

Quest'ultimo risulta edificato in adiacenza al fabbricato realizzato sull'appezzamento di terreno adiacente a quello in esame, nello stesso periodo, dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, distinto dalla particella 164 dello stesso foglio 11.

Il fabbricato di proprietà dei coniugi eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** ha una tipologia configurabile a parallelepipedo ed è articolato su due piani i quali, considerata la giacitura a forte pendenza degradante dalla Via Cesanese verso il fondovalle, si affacciano entrambi a livello del terreno. Più precisamente, il piano terra, cui si accede dalla Via Cesanese n. 48, è adibito ad abitazione mentre il sottostante livello è adibito a

magazzino, da cui pure si accede all'area pertinenziale del terreno di circa mq 2900.

Circa i caratteri costruttivi, il fabbricato risulta realizzato a struttura mista con blocchetti di tufo da cm



40 e con pilastri in cemento armato collegati orizzontalmente da un cordolo perimetrale e centrale. Le pareti dello stesso, sia interne che esterne risultano intonacate e tinteggiate al civile; la copertura è a terrazzo.

Il piano abitato si articola in: ingresso soggiorno, cucina tinello, tre camere, corridoio, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta di circa mq 160,00.

Il lato di ingresso alla abitazione comprende un terrazzino di circa mq 30,00 coperto da una pensilina in legno con struttura in ferro.

La pavimentazione degli ambienti interni dell'appartamento è in piastrelle di marmo (cm 25 x 13). Le finestre sono in alluminio anodizzato color marrone con gli avvolgibili in p.v.c.. Le porte interne, in legno tamburato, hanno il telaio in alluminio anodizzato color oro.

Le altezze interne degli ambienti del piano abitato risultano di mt. 2,95 circa.

Il riscaldamento è alimentato da un termocamino al quale è collegato l'impianto di termosifoni con radiatori in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico mentre l'impianto idrico è servito da acqua di pozzo. Lo smaltimento delle acque reflue è affidato alla presenza di una fossa settica.

Il vialetto di accesso esterno dal civico n. 48 fino al fabbricato è realizzato con bollettonato di porfido.

Una piccola scalinata dipartentesi da detto vialetto conduce al sottostante piano inferiore.

Detto piano seminterrato, avente la medesima superficie calpestabile del sovrastante piano terreno e suddiviso internamente mediante tramezzature mobili in alluminio anodizzato, si presenta nel complesso ben rifinito, con pavimentazione in monocottura, infissi in alluminio anodizzato, impianto idrico ed elettrico ma mancante di impianto di riscaldamento fisso.

Il fabbricato sopra descritto è delimitato da una recinzione in tufo intonacato alto circa un metro e rifinito superiormente in coppi lungo il confine con la Via Cesanese per circa 30,00 ml. Il tutto è completato

da muri di sostegno a faccia vista, forno, giardino ed area di parcheggio per una estensione di circa mq 500,00 intorno al fabbricato; la rimanente parte dell'appezzamento di terreno risulta attualmente incolta.

Circa l'appezzamento di terreno, dalla relativa visura storica catastale si evince che lo stesso, originariamente distinto in Catasto Terreni al foglio 11 particella 776, risultava avere, alla data del 10/06/2002, destinazione agricola (seminativo di classe 3) con Reddito Dominicale di € 28,29 e Reddito Agrario di € 13,26; dati questi derivanti dal frazionamento del 05/04/1984 n. 8316.1/1984 in atti del Catasto dal 10/06/2002 (prot. N. 521268).

Successivamente a quella data, ed attualmente, lo stesso appezzamento di terreno risulta aver variato la propria destinazione da agricolo ad "Ente Urbano" in base al Tipo Mappale del 13/03/1989 n. 219.1/1989 in atti del Catasto dal 10/06/2002 (Prot. N. 521278).

Di tale ultima destinazione e del fatto che il terreno in questione costituisce area pertinenziale del fabbricato descritto al Bene n. 1, si è tenuto conto nella stima dell'immobile pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 25/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio attualmente risultano in essere le seguenti formalità:

1 - ISCRIZIONE del 15/06/2009 - Registro Particolare 23233 Registro Generale 77263
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 450 del 20/04/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10956 del 1989
Presenza graffati

2 - ISCRIZIONE del 26/06/2009 - Registro Particolare 25172 Registro Generale 84671
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 5624 del 23/05/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12772 del 1989
Presenza graffati

3 - ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 46827 Registro Generale 165552
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 5623/1 del 23/05/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4197 del 1990
Presenza graffati

4 - TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 61258 Registro Generale 89734
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 39853 del 01/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 72238 del 22/09/2016

5 - Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/09/2016 - Registro Particolare 72238 Registro Generale 104788
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 39853/2014 del 01/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del Piano Regolatore Generale di Roma presso il IX° Dipartimento, risulta che l'area nella quale è compreso l'immobile pignorato ricade, in base al P.R.G. adottato con Delibera del C.C. del 19/20 marzo 2003, nelle aree indicate come "Parchi istituiti".

L' antico Borgo di Cesano si trova nella zona nord di Roma, all' altezza del km 26,700 della Cassia Veientana, comunemente indicata come "Cassia Bis".

Si tratta dell' ultima propaggine del territorio del Municipio Roma XV, ai confini con il Comune di Anguillara e ad un passo dai laghi di Bracciano e di Martignano.

La zona circostante l'antico Borgo è ancora largamente utilizzata per fini agricoli ed è stata recentemente protetta con un vincolo di tutela apposto dal piano territoriale paesistico (Parco Naturale dei laghi di Bracciano e Martignano).

Per l'immobile in parola, la cui identificazione catastale è più sopra indicata, risulta che quanto appresso:

- è localizzato dal P.R.G. vigente, approvato con D.P.R. del 16.12.65 e successive varianti al P.R.G. approvate,

nel foglio I/S (scala 1: 10.000), con destinazione zona H/2 (agro romano vincolato), d = 50 ab/ha;

- è localizzato nel foglio 1/S (scala 1:25.000), con destinazione zona territoriale omogenea E/I (zone agricole vincolate), definita ai sensi della D.C.C. n. 158 del 27/31.7.95;

- risulta interessato dal vincolo archeologico e paesistico;

- risulta interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 1497 del 29.6.39 di cui al DM 22.5.85 pubblicato nella G.U. n. 176 del 27.7.85;

- risulta interessato dalla Carta Storica - Archeologica - Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell' Agro Romano

approvata con D.C.C. n. 959 del 18.5.80, foglio IIS (scala 1: 10.000) con destinazione:

- lineari - a) interesse storico-monumentale - 1 viabilità - antico tracciato;

- risulta compreso nell'ambito dello schema del Piano Settori aie Regionale denominato "Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve - individuazione e salvaguardia delle aree protette", approvato con D.G.R. n. 8098 del 29.9.92, le cui determinazioni sono di competenza dell'ente preposto e con D.C.C. n. 162 del 30.7.96-1.8.96;

- risulta compreso nel Parco Naturale Regionale Complesso Lacuale Bracciano Martignano istituito con L.R. n. 36 del

25.11.99 ai sensi della L.R. n. 29 del 6.10.97;

- risulta compreso nel perimetro del P.T.P., ambito territoriale n. 15/7 Veio-Cesano approvato con L.R. n.24 del 6.7.98,

localizzato nella tavola:

- E/3 a (scala 1: 10.000), classificazione delle aree ai fini della tutela;

- E/3 bis a (scala 1: 10.000), beni d'interesse archeologico e storico monumentale;

- E/3 ter a (scala 1.10.000), beni d'interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico;

- è localizzato dal NPRG approvato con D.G.R. n. 80 del 8.2.08 - D.C.C. n. 18 del 12.2.08:

- nella tavola 3.04 foglio 04 (scala 1: 10.000), Sistemi e Regole, con destinazione: sistema ambientale - aree protette - parchi - parchi istituiti;

- nella tavola 4.04 foglio 04 (scala 1: 10.000), Rete Ecologica, con destinazione: struttura della rete ecologica - componente primaria (A);

- nella tavola G 1.04 foglio 04 (scala 1: 10.000), Carta per la Qualità, con destinazione: preesistenze archeologico-monumentali - preesistenze visibili - parchi istituiti;

- è localizzato nella zona territoriale omogenea F;

- risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 556 del 25.7.07, D.C.R. n. 41 del 31.7.07, D.G.R. n. 1025 del 21.12.07, D.G.R. n. 354 del 16.5.08, non ancora approvato a termini di legge, localizzato:
 - nella tavola 20/ A (scala 1 :25.000), Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, con destinazione:
 - sistema del paesaggio agrario - paesaggio agrario di continuità;
 - ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;
 - nella tavola 20/B (scala 1 :25.000), Beni Paesaggistici, con destinazione:
 - individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - vincoli dichiarativi - cd058_001 -
 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
 - ricognizione delle aree tutelate per legge - vincoli ricognitivi di legge:
 - f) parchi e riserve naturali;
 - ml) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto;
- risulta compreso nel Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con D.G.R. n. 8 del 13.1.10 D.C.P. n.l del 18.1.10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la realizzazione del fabbricato in questione non risulta essere stata rilasciata alcuna licenza o concessione amministrativa, sicché lo stesso risulta a tutt'oggi realizzato abusivamente.

Peraltro l'odierno esecutato, intendendo condonare l'abuso ai sensi della Legge 47/1985, presentò due distinte domande di sanatoria alla XV^a Circoscrizione in data in data 29/03/1986 e 03/12/1986 Prot. N. 238297 e relativamente alle due unità immobiliari (appartamento al piano terra e magazzino al piano seminterrato) ma le pratiche non risultano a tutt'oggi definite stante la mancata produzione, da parte degli interessati, della documentazione richiesta dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio (U.S.C.E.) del Comune di Roma.

Entrambe le predette pratiche menzionano abusi totali relativi alla costruzione del fabbricato in parola , rispettivamente per volumetrie dichiarate di mc 476,28 la prima e di mc 607,17 la seconda.

In ordine alla mancata presentazione della documentazione richiesta, si precisa che non è stato possibile conoscere quali fossero esattamente i documenti a suo tempo richiesti e non prodotti dagli interessati ma si ritiene che essi consistano nei seguenti documenti:

- documentazione fotografica
- relazione descrittiva e stato delle opere
- relazione di collaudo statico

Dal fascicolo visionato presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma non è stato possibile conoscere se e quanta parte delle oblazioni, pure indicate nelle menzionate domande di sanatoria, siano realmente state versate.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato ulteriori accertamenti e verifiche in ordine alla sanabilità e ai costi presuntivi per la sanatoria delle opere abusive, effettuando, nei limiti della massima possibile approssimazione che i dati disponibili consentono, il calcolo dei relativi costi che potranno essere determinati con precisione solo in fase di istruttoria della pratica a seguito di apposita richiesta da parte dell'aggiudicatario nei dovuti termini ex art. 40 l 47/1985..

Dalle indagini effettuate risulta che le istanze di sanatoria sopra menzionate potranno essere portate a compimento dall'aggiudicatario nei termini previsti.

In particolare l'abuso edilizio riguarda una nuova edificazione.

L'opera abusiva è ad uso residenziale per una superficie complessiva pari a mq 145,73, (di cui mq 126,51 residenziale e mq 19,22 di superficie non residenziale ragguagliata al 60%)

Il volume complessivo, calcolato vuoto per pieno, è di mc 476,28

La costruzione oggetto dell'istanza di condono consta di n. 2 unità immobiliari, che così ripartiscono le quantità edilizie complessive:

- a) unità immobiliare ad uso residenziale (abitazione) mq 145,73 mc 476,28, piano terra
- b) unità immobiliare ad uso industriale-artigianale (magazzino) mq 159,60 mc 607,17, piano seminterrato

Di seguito si riportano, per entrambe le unità immobiliari considerate, piano terra (appartamento) e piano seminterrato (magazzino) i conteggi effettuati per la determinazione dell'oblazione e del contributo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

A- DETERMINAZIONE DELL' OBLAZIONE

- a) unità immobiliare ad uso residenziale (abitazione) mq 145,73 mc 476,28, piano terra:

Le dimensioni e il calcolo dell'oblazione, sono state determinate in base alla normativa vigente (superficie: art. 51 L. n. 47 del 28.05.85 - D.C.C. n. 2966 del 30.05.78).

- Dati metrici:

Su 126,51 mq

Snr 32,03 mq

Snr x 0,60 19,22 mq

Sc 145,73 mq

Vol 476,28 mc

- Tipologia abuso edilizio: nuova costruzione

- Ultimazione dell'abuso: 1977 dichiarato dal richiedente

- Dati urbanistici: zona H/2 di P.R.G.

- Destinazione: residenziale

Oblazione determinata ai sensi L.n.47-28.285 e successive modifiche (statale) e D.C.C. n. 2966 30.5.78 punto 5

(1) (2)

Oblazione calcolata $Ob = L/mq \ 36.000 \times 145,73 \ mq = L \ 5.246.280 = € \ 2.709,48$

- b) unità immobiliare ad uso industriale-artigianale (magazzino) mq 159,60 mc 607,17, piano seminterrato

Le dimensioni e il calcolo dell'oblazione, di seguito riportati nella tabella allegata, sono state determinate in base alla normativa vigente (superficie: art. 51 L. n. 47 del 28.05.85 - D.C.C. n. 2966 del 30.05.78).

- Dati metrici:

Su 159,60 mq

Sa 0,00 mq

St 159,60 mq

Vol 607,16 mc

- Tipologia abuso edilizio: nuova costruzione

- Ultimazione dell'abuso: 1976 dichiarato dal richiedente

- Dati urbanistici: zona H/2 di P.R.G.
- Destinazione: industriale-artigianale magazzinoresidenziale

Oblazione determinata ai sensi L.n.47-28.285 e successive modifiche (statale) e D.C.C. n. 2966 30.5.78 punto 5

Oblazione calcolata $Ob = L/mq \ 12.500 \times 159,60 \text{ mq} = L. \ 1.995.000 = € \ 1.030,33$

B - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

a) unità immobiliare ad uso residenziale (abitazione) mq 145,73 mc 476,28, piano terra:

- Onere Urbanizzazione U determinato ai sensi D.C.C. n. 2961-30.5.78, D.C.C.n.214-15.11.96, L.R.n. 28-2.5.80 e successive modifiche

(1) (2) (3) (4) (5)

$U = L \ 13.380 \times 0,90 \times 1,05 \times 476,28 \text{ me} \times 0,50 = L \ 3.011.066 = € \ 1.555,09$

(1) Urbanizzazione totale, €/mc: D.C.C. n. 214/96

(2) Coefficiente relativo all'andamento demografico del Comune di Roma: D.C.C. n. 214/96

(3) Coefficiente relativo alla zona di P.R.G. (H/2), al tipo di intervento edilizio (nuova costruzione), alla zona territoriale omogenea (EII), alla destinazione (residenziale) : D.C.C. n. 214/96

(4) Volume imponibile: D.C.C.n. 2961/78 punto II

(5) Coefficiente riduzione: L.R.n.28/80 art. 18

- Onere Costo di Costruzione C, determinato ai sensi D.C.C.n.2966-30.05.78, D.C.C. n. 3304-26.5.83, D.C.C.n.214-15.11.96, L.R.n. 28-2.5.80 e successive modifiche

(1) (2) (3) (4)

$C = L \ 252.450 \times 145,73 \text{ mq} \times 10\% \times 0,50 = L \ 1.839.477 = € \ 950,01$

(1) Costo di costruzione: D.C.C.n.214/96

(2) Sc D.C.C. n. 2966/78 punto 5

(3) Percentuale: D.C.C.n. 3304/83

(4) Coefficiente riduzione: L.R.n.28/80 art. 18

- Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria O € 2.505,10

$O = U + C = € \ 1.555,09 + € \ 950,01 = € \ 2.505,10$

Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria O calcolato € 2.505,10

Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria O versato € 0,00

Saldo € 2.505,10

- Determinazione diritti di segreteria per il rilascio della concessione in sanatoria

I diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria DS, sono stati determinati ai sensi della

0.0. n. 307 del 4.12.07 UCE

(1) (2)

$DS = € \ 263,25 + € \ 263,25 = € \ 526,50$

(I) D.D. n. 307/07 punto 1

(2) D.D. n. 307/07 punto 2

b) unità immobiliare ad uso industriale-artigianale (magazzino) mq 159,60 mc 607,17, piano seminterrato

- Onere Urbanizzazione U determinato ai sensi D.C.C. n. 2961-30.5.78, D.C.C.n.214-15.11.96, L.R.n. 28-2.5.80 e successive modifiche

(1) (2) (3) (4) (5)

$$U = L 9.500 \times 159,60 \text{ mq} \times 0,90 \times 0,10 = L 136.458 = \text{€ } 70,47$$

(1) Urbanizzazione totale, €/mc:D.C.C. n. 214/96

(2) St:D.C.C. n. 2966/78 punto 5

(3) Coefficiente relativo all'andamento demografico del Comune di Roma: D.C.C. n. 214/96

(4) Coefficiente riduzione: L.R.n.28/80 art. 18

- Onere Costo di Costruzione C non dovuto ai sensi art. 37 L. n. 47-28.2.85

- Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria O

$$O=U+C=\text{€}70,47+\text{€}0,00= \text{€ } 70,47$$

Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria O calcolato € 70,47

Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria O versato € 0,00

- Determinazione diritti di segreteria per il rilascio della concessione in sanatoria

I diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria DS, sono stati determinati ai sensi della

D.D. n. 307 del 4.12.07 UCE

(1) (2)

$$DS \text{ € } 526,50 + \text{€ } 506,41 = \text{€ } 1.032,91$$

(1) D.D. n. 307/07 punto 1

(2) D.D. n. 307/07 punto 2

CONCLUSIONI SANATORIA

In conclusione per il completamento delle pratiche di sanatoria risultano i seguenti costi previsti come sopra:

- Costo oblazioni: € 2.709,48 + € 1030,33 = € 3.703,81

- Contributo rilascio concessioni edilizie in sanatoria: € 2.505,10 + € 70,47 = € 2.575,57

- Diritti di segreteria: € 526,50 + € 1.032,91 = € 1.559,41

e così per complessivi € 7.838,79 oltre ai costi di un tecnico abilitato per la definizione tecnico-amministrativa redazione della pratica di condono, stimabili in € 6.000,00.



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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Cesanese 48, piano T-S1
Si tratta di un fabbricato da cielo a terra insistente su un appezzamento di terreno di circa mq 3.590 catastali, sito in Comune di Roma, località Cesano, avente accesso dalla Via Cesanese n. 48. Detto fabbricato si articola su due piani: il piano terra a livello strada, destinato ad abitazione e il piano sottostrada, o seminterrato, con destinazione magazzino. Il piano abitato si articola in: ingresso soggiorno, cucina tinello, tre camere, corridoio, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta di circa mq 160,00. Il lato di ingresso alla abitazione comprende un terrazzino di circa mq 30,00 coperto da una pensilina in legno con struttura in ferro. Il fabbricato in parola è ubicato alla periferia del centro storico di Cesano, a circa 700 metri dall'omonimo Borgo medioevale. Cesano è la cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. LII. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 20N del Municipio Roma XV. La zona prende il nome dal borgo medioevale di Cesano di Roma, ubicato su di un colle a 240 metri sul livello del mare. Per quanto concerne gli estremi catastali si rimanda a quanto esposto più avanti. Circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, si precisa quanto segue: La zona, pur presentando una densità abitativa relativamente bassa, può considerarsi, in base ad una serie di parametri di riferimento (acqua atinta da pozzo, fossa settica, ecc.), di tipo rurale. I collegamenti con il centro di Cesano risultano facili e serviti dal bus urbano che percorre proprio la Via Cesanese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 776, Sub. 1,2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 1 e 2 - Fg. 11, Part. 776, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 452.865,00
Per la determinazione del valore di mercato del lotto in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto, a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili a quello in stima. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare.
I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:
- della Borsa Immobiliare di Roma,
- dall' Agenzia del Territorio O.M.!,



- dal borsino immobiliare.it.

Dall' insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato a mq pari a 1.425,00 €/mq. cui corrisponde un valore di stima dell'immobile pignorato pari ad € 452.865,00.

A tale valore di stima si ritiene opportuno applicare la detrazione per la necessità di completare le pratiche di condono edilizio sopra evidenziata e stimata complessivamente in circa € 14.000,00 in c.t., oltre ai lavori necessari per il ripristino degli abusi successivamente effettuati e ritenuti non sanabili, per la cui esecuzione si stima un costo a corpo di € 10.000,00; nonché la prevista riduzione di legge nella misura del 15% per vizi di evizione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Roma (RM) - Via Cesanese 48, piano T-S1	317,80 mq	1.425,00 €/mq	€ 452.865,00	100,00%	€ 452.865,00
Valore di stima:					€ 452.865,00

Valore di stima: € 452.865,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Lavori di ripristino per eliminazione abusi non sanabili	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14000,00	€

Valore finale di stima: € 360.935,25



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.



Roma, li 13/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giulianelli Mario
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 09/04/2019)
- ✓ N° 2 Ortofoto - ORTOFOTO CATASTALE (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA PIANO TERRA (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CTU (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA STORICO CATASTALE APPARTAMENTO P T (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA STORICO CATASTALE MAGAZZINO SEMINTERRATO (Aggiornamento al 26/09/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOMANDA DI SANATORIA MAGAZZINO
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOMANDA DI SANATORIA ABITAZIONE
- ✓ N° 10 Altri allegati - VERBALE DI RICEVIMENTO DI DICHIARAZIONE ABUSI EDILIZI
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roma (RM) - Via Cesanese 48, piano T-S1
Si tratta di un fabbricato da cielo a terra insistente su un appezzamento di terreno di circa mq 3.590 catastali, sito in Comune di Roma, località Cesano, avente accesso dalla Via Cesanese n. 48. Detto fabbricato si articola su due piani: il piano terra a livello strada, destinato ad abitazione e il piano sottostrada, o seminterrato, con destinazione magazzino. Il piano abitato si articola in: ingresso soggiorno, cucina tinello, tre camere, corridoio, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta di circa mq 160,00. Il lato di ingresso alla abitazione comprende un terrazzino di circa mq 30,00 coperto da una pensilina in legno con struttura in ferro. il fabbricato in parola è ubicato alla periferia del centro storico di Cesano, a circa 700 metri dall'omonimo Borgo medioevale. Cesano è la cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. LII. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 20N del Municipio Roma XV. La zona prende il nome dal borgo medioevale di Cesano di Roma, ubicato su di un colle a 240 metri sul livello del mare. Per quanto concerne gli estremi catastali si rimanda a quanto esposto più avanti. Circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, si precisa quanto segue: La zona, pur presentando una densità abitativa relativamente bassa, può considerarsi, in base ad una serie di parametri di riferimento (acqua attinta da pozzo, fossa settica, ecc.), di tipo rurale. I collegamenti con il centro di Cesano risultano facili e serviti dal bus urbano che percorre proprio la Via Cesanese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 776, Sub. 1,2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 1 e 2 - Fg. 11, Part. 776, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del Piano Regolatore Generale di Roma presso il IX° Dipartimento, risulta che l'area nella quale è compreso l'immobile pignorato ricade, in base al P.R.G. adottato con Delibera del C.C. del 19/20 marzo 2003, nelle aree indicate come "Parchi istituiti". L'antico Borgo di Cesano si trova nella zona nord di Roma, all' altezza del km 26,700 della Cassia Veientana, comunemente indicata come "Cassia Bis". Si tratta dell' ultima propaggine del territorio del Municipio Roma XV, ai confini con il Comune di Anguillara e ad un passo dai laghi di Bracciano e di Martignano. La zona circostante l'antico Borgo è ancora largamente utilizzata per fini agricoli ed è stata recentemente protetta con un vincolo di tutela apposto dal piano territoriale paesistico (Parco Naturale dei laghi di Bracciano e Martignano). Per l'immobile in parola, la cui identificazione catastale è più sopra indicata, risulta che quanto appresso: - è localizzato dal P.R.G. vigente, approvato con D.P.R. del 16.12.65 e successive varianti al P.R.G. approvate, nel foglio I/S (scala 1: 10.000), con destinazione zona H/2 (agro romano vincolato), d = 50 ab/ha; - è localizzato nel foglio I/S (scala 1:25.000), con destinazione zona territoriale omogenea E/I (zone agricole vincolate), definita ai sensi della D.C.C. n. 158 del 27/31.7.95; - risulta interessato dal vincolo archeologico e paesistico; - risulta interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 1497 del 29.6.39 di cui al DM 22.5.85 pubblicato nella G.U. n. 176 del 27.7.85; - risulta interessato dalla Carta Storica - Archeologica - Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell' Agro Romano approvata con D.C.C. n. 959 del 18.5.80, foglio IIS (scala 1: 10.000) con destinazione: - lineari - a) interesse storico-monumentale - 1 viabilità - antico tracciato; - risulta compreso nell'ambito dello schema del Piano Settori aie Regionale denominato "Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve - individuazione e salvaguardia delle aree protette", approvato con D.G.R. n. 8098 del 29.9.92, le cui determinazioni sono di competenza dell'ente preposto e con D.C.C. n. 162 del 30.7.96-1.8.96; - risulta compreso nel Parco Naturale Regionale Complesso Lacuale Bracciano Martignano istituito con L.R. n. 36 del 25.11.99 ai

sensi della L.R. n. 29 del 6.10.97; - risulta compreso nel perimetro del P.T.P., ambito territoriale n. 15/7 Veio-Cesano approvato con L.R. n.24 del 6.7.98, localizzato nella tavola: - E/3 a (scala 1: 10.000), classificazione delle aree ai fini della tutela; - E/3 bis a (scala 1: 10.000), beni d'interesse archeologico e storico monumentale; - E/3 ter a (scala 1:10.000), beni d'interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico; - è localizzato dal NPRG approvato con D.G.R. n. 80 del 8.2.08 - D.C.C. n. 18 del 12.2.08: - nella tavola 3.04 foglio 04 (scala 1: 10.000), Sistemi e Regole, con destinazione: sistema ambientale - aree protette - parchi - parchi istituiti; - nella tavola 4.04 foglio 04 (scala 1: 10.000), Rete Ecologica, con destinazione: struttura della rete ecologica - componente primaria (A); - nella tavola G 1.04 foglio 04 (scala 1: 10.000), Carta per la Qualità, con destinazione: preesistenze archeologico-monumentali - preesistenze visibili - parchi istituiti; - è localizzato nella zona territoriale omogenea F; - risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R. n. 556 del 25.7.07, D.C.R. n. 41 del 31.7.07, D.G.R. n. 1025 del 21.12.07, D.G.R. n. 354 del 16.5.08, non ancora approvato a termini di legge, localizzato: - nella tavola 20/ A (scala 1 :25.000), Sistemi ed Ambiti del Paesaggio, con destinazione: - sistema del paesaggio agrario - paesaggio agrario di continuità; - ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; - nella tavola 20/B (scala 1 :25.000), Beni Paesaggistici, con destinazione: - individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - vincoli dichiarativi - cd058_001 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - ricognizione delle aree tutelate per legge - vincoli ricognitivi di legge: - f) parchi e riserve naturali; - ml) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto; - risulta compreso nel Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con D.G.R. n. 8 del 13.1.10- D.C.P. n.l del 18.1.10.

Prezzo base d'asta: € 360.935,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1292/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 360.935,25

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cesanese 48, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 776, Sub. 1,2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 1 e 2 - Fg. 11, Part. 776, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	317,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, con copertura a tetto e facciate intonacate al civile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, necessitando peraltro di interventi di ripri L'appartamento sito al piano terra e avente accesso dal civico 48 di Via Cesanese si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il sottostante locale magazzino, cui si accede tramite una scala esterna che conduce dal predetto piano Terra all'area lastricata antistante il detto locale, risulta essere stato abusivamente sistemato in modo da consentirne un uso residenziale in due appartamentoini, peraltro da famiglie che lo occupano senza titolo. A tal fine risultano essere stati realizzate alcune tramezzature interne per una suddivisione dell'area in due distinti locali abitativi e due finestre sulla parete orientata a Sud. Sul lato Est risulta installata, davanti alla preesistente apertura, una struttura in alluminio anodizzato bianco e vetro, che delimita una sorta di ingresso al relativo mini appartamento. Si tratta peraltro di una struttura facilmente rimovibile stante la non sanabilità dell'abuso e la sua necessità di rimessa in pristino, come pure della chiusura delle due finestre.		
Descrizione:	Si tratta di un fabbricato da cielo a terra insistente su un appezzamento di terreno di circa mq 3.590 catastali, sito in Comune di Roma, località Cesano, avente accesso dalla Via Cesanese n. 48. Detto fabbricato si articola su due piani: il piano terra a livello strada, destinato ad abitazione e il piano sottostrada, o seminterrato, con destinazione magazzino. Il piano abitato si articola in: ingresso soggiorno, cucina tinello, tre camere, corridoio, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta di circa mq 160,00. Il lato di ingresso alla abitazione comprende un terrazzino di circa mq 30,00 coperto da una pensilina in legno con struttura in ferro. il fabbricato in parola è ubicato alla periferia del centro storico di Cesano, a circa 700 metri dall'omonimo Borgo medioevale. Cesano è la cinquantaduesima zona di Roma nell'Agro Romano, indicata con Z. LII. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 20N del Municipio Roma XV. La zona prende il nome dal borgo medioevale di Cesano di Roma, ubicato su di un colle a 240 metri sul livello del mare. Per quanto concerne gli estremi catastali si rimanda a quanto esposto più avanti. Circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, si precisa quanto segue: La zona, pur presentando una densità abitativa relativamente bassa, può considerarsi, in base ad una serie di parametri di riferimento (acqua attinta da pozzo, fossa settica, ecc.), di tipo rurale. I collegamenti con il centro di Cesano risultano facili e serviti dal bus urbano che percorre proprio la Via Cesanese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

