

Ing. Raffaele Di Cesare

Via Bulgarini, 90- 00019 Tivoli

Tel/fax 0774/318073- Mob. 3381889146 - hkdice@tin.it- PEC: alesildc@pec.ording.roma.it

ASTE GIUDIZIARIE ***

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Causa: - MICOS BANCA SPA (parte attrice)

- (parte convenuta)

G.E. dott. DI GIULIO R.G.E. 1775/05

ASTE GIUDIZIARIE *****

Con ordinanza del Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli, il sottoscritto ing. Raffaele Di Cesare, con studio in Tivoli Via del Bulgarini 90, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma

al n° 9265, veniva nominato C.T.U. nel procedimento n° R.G.E. 1775/05 in essere presso il Tribunale Ordinario di Tivoli e, prestato giuramento, al sottoscritto venivano sottoposti i quesiti di seguito indicati nonché veniva incaricato del compimento di alcune attività.

Lo scopo della richiesta consulenza è quello di valutare il seguente bene che si trovano nel Comune di FONTE NUOVA (Rm) :

A)- Appartamento sito in Via Luigi Pirandello 22 piano secondo interno 5, distinto al Fg 35 part. 1218 sub 508 (ex Comune di Mentana) Categoria A/2 -Classe 2- Consistenza 3 Vani -Rendita € 278,89

1) – OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo sui luoghi oggetto di causa siti in Fonte Nuova alla presenza del custode avv. Marco Tomasini.

Con le indagini volte presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sono state trovate le planimetrie, è stata effettuata una visura sintetica per l'immobile in oggetto dove non risultano essere state introdotte volture catastali le quali risultano ancora intestate a

Le operazioni peritali sono continuate con indagini presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Palestrina, dove è stato trovato il fascicolo relativo alla costruzione, ed infine presso l'Ufficio Provinciale di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Roma 2 per la richiesta delle visure ipotecarie.

2)- DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Per redigere la relazione di stima si è resa necessaria una indagine in merito alla zona in cui la proprietà insistono.

L'unità immobiliare è sita a poche traverse dalla strada principale che attraversa il Comune di Fonte Nuova, in loc. Tor Lupara.

Il mercato immobiliare, nel Comune di Fonte Nuova ed in particolare in loc. Tor Lupara, in base ad indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari site nel territorio e via Internet, presenta dimensioni e prezzi uguali se non superiori a quelli dell'hinterland considerato che è zona oggetto di espansione. La località è residenziale con tipologia a palazzine e villini ma è a pochi minuti a piedi da negozi, supermercati, bar, farmacia, ristoranti e la popolazione opera soprattutto nel terziario.

Per la determinazione del valore di mercato, sono state effettuate indagini al fine di accertare l'andamento della domanda e dell'offerta nel mercato immobiliare e consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio e la Borsa Immobiliare della Regione Lazio.

Come già accennato, il facile collegamento con i Comuni del circondario e con Roma ha sviluppato una sufficiente richiesta di appartamenti da acquistare e/o affittare ma al momento il mercato non è sufficientemente attivo per la prima casa e soprattutto per la seconda casa.

3)- CRITERI DI STIMA

Per quanto riguarda i vari criteri di stima (valore di costo, di mercato, di capitalizzazione, di trasformazione, di surrogazione, complementare), si è preso in considerazione, nel presente caso, la conoscenza del più probabile valore di mercato della superficie commerciale.

Il valore di mercato, influenzato enormemente dalla localizzazione del bene, dipende dall'andamento del mercato immobiliare e dalla inflazione e rappresenta il prezzo con cui potrebbe essere scambiato con maggior probabilità.

Per arrivare a tale valore, si è preso inoltre in esame il valore di costo del nuovo in stato conservativo normale, modificato in funzione di coefficienti di differenziazione con eventuali aggiunte o detrazioni da calcolare appositamente e sono stati acquisiti dati sui prezzi di

compravendita di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare tramite indagini conoscitive presso le agenzie immobiliari e mediante la consultazione banca dati dell'Agazia del Territorio e Listino Immobiliare della Regione Lazio.

La determinazione del valore di mercato è stata ottenuta utilizzando la procedura di stima sintetica basandosi su valori di immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nell'area circostante.

QUESITI:

1)- *verifichi*, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui allo 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;**

La documentazione in atti è risultata completa

2)- *provveda*, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione dei pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

Le operazioni peritali non sono iniziate regolarmente a causa delle difficoltà ad accedere all'unità immobiliare, tanto che è stato necessario rivolgere istanza per avvalersi della forza pubblica.

Successivamente le operazioni sono state sospese in quanto la debitrice aveva presentato istanza di conversione per poi riprendere di nuovo.

3)-indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o

comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal

*debitore (comunione legale o separazione dei beni); **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***

*l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **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

Il bene in oggetto, attualmente libero, risulta intestato per intero, in base ad Atto di compravendita del notaio R. Casertano di Guidonia

(Atto di Voltura 528731 del 12/04/2002 Rep. n° 27402) a :

- nata a il

(C.F.) e residente in

e si trova nel Comune di Fonte Nuova e risulta costituito da:

**** Appartamento censito al NCEU al FG 35 part. 1218 sub 508

(ancora Comune di Mentana) Cat A/2 Cl 2 Vani 3 Rendita €

278,89

Dalle ispezioni ipotecarie risulta, invece, alla data della presentazione della perizia, il seguente stato di trascrizione:

A)- TRASCRIZIONE CONTRO

1) –Trascrizione del 05/01/2006 Reg. Part. 272, Reg. Gen 452

pignoramento a favore della Micos Banca spa con sede in Milano Via

Manuzio n°7

2) – Iscrizione ipoteca n° 3484 del 13/04/02 a favore della Micos

Banca spa

4)-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;

Dalle indagini espletate , sui beni oggetto di stima , non esistono

vincoli tali da pregiudicare una eventuale vendita.

5)- *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);*

-Caratteristiche estrinseche

L'unità immobiliare è sita in Loc. Tor Lupara del Comune di Fonte nuova (ex Mentana) e fa parte di una palazzina con tre piani fuori terra, a valle, più sottotetto destinati a civile abitazione e locali commerciali a piano terra.

La distribuzione interna non è conforme alle planimetrie catastali ed al progetto approvato dal Comune di Fonte Nuova, in quanto l'unità immobiliare ha subito delle modifiche per quanto riguarda le tramezzature e la destinazione d'uso degli ambienti.

L'unità immobiliare, costruita a partire dal 1984, si trova in una zona semiperiferica ai limiti della zona agricola, in zona oggetto di espansione urbanistica, ma non è lontana da servizi pubblici primari.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato in normale stato di conservazione e manutenzione, ed è stata progettata secondo le norme antisismiche in quanto costruita dopo la classificazione del Comune di Fonte Nuova (ex Mentana) fra quelli a rischio sismico (pos Genio Civile n° 1072 del 26/4/84) ; i solai sono in latero-cemento e le scale in c.c.a, la copertura a tetto.

I prospetti esterni sono ad intonaco civile e si trovano in buone condizioni di manutenzione e le strutture in c.c.a. presentano un inizio di fenomeni di carbonatazione ed ossidazione in particolar modo nelle strutture a sbalzo.

- Caratteristiche intrinseche: la palazzina , è accessibile a monte tramite piccolo disimpegno destinato a verde e la destinazione d'uso è a civile abitazione a differenza del piano terra destinato ad attività commerciale.

I pavimenti sono in parquet , i rivestimenti della cucina e dei bagni in maiolica, le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni in legno con vetro normale in mediocre stato di conservazione e persiane in legno, gli infissi interni di normale fattura, l'impianto elettrico e video citofono a norma , l'impianto di riscaldamento a gas autonomo con caldaia esterna, le rifiniture sono nel complesso del tipo normale e si trovano in mediocri condizioni di manutenzione per cui hanno bisogno di manutenzione.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 82,00 mq di cui 75,00 circa di superficie netta , i balconi sono di circa 25,00 mq.

Da planimetria catastale l'appartamento risulta formato all'ingresso di soggiorno con angolo cottura e tramite una porta si accede a dei locali destinati a servizi e bagno.

Allo stato attuale il soggiorno è stato ridotto e trasformato in camera, tramite una parete che forma un corridoio; il locale di sgombero e Wc di progetto sono diventati un unico ambiente (soggiorno con camino ed angolo cottura), la soffitta è stata trasformata in Wc ed il lavatoio in

cameretta.

6) 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 univoca

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;

La descrizione del bene corrisponde, come indirizzo, Via Luigi

Pirandello, piano, interno e dati catastali a quanto indicato negli atti

processuali.

7)-proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate;

L'appartamento presenta una difformità rispetto alle planimetrie di

progetto e catastali in quanto è cambiata la distribuzione interna ed il

cambio d'uso.

Tali difformità sono comunque ammissibili alla luce delle leggi

vigenti dietro presentazione di DIA a sanatoria.

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

La costruzione è stata realizzata in base alla Concessione Edilizia n° 1061 del 18/02/84 e successive varianti (n° 1940 del 2/7/88) rilasciate dal Comune di Mentana alla sig.ra la quale ha poi venduto alla sig.ra

Non esistono domande di cambio di destinazione d'uso per il sottotetto e non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità per l'appartamento.

La sig.ra ha presentato domanda di sanatoria 3162/91 per cambio destinazione da magazzino a locale commerciale a piano terra.

Anche catastalmente non risulta alcuna modifica alla planimetria del sottotetto.

9)-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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

L'immobile oggetto di stima, dopo il sopralluogo effettuato, è risultato difforme alla Concessione Edilizia n° 1061 del 18/02/84 e successive varianti; non esiste certificato di abitabilità e domanda di cambio d'uso per il sottotetto.

10)- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dall'esame del progetto approvato dal Comune di Mentana e dallo stato di fatto in cui si trova, il bene pignorato non può essere diviso.

11)-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, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile pignorato è intestato per intero a _____ e non è divisibile in lotti.

12)-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;

L'immobile pignorato è intestato per intero a _____ ed alla data del secondo sopralluogo risultava libero e privo di mobilia.

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

L'immobile al momento è libero da persone e cose a parte l'angolo cottura.

14)-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);

Valutazione degli immobili

Riepilogo della proprietà oggetto di causa con superficie commerciale ponderata :

Appartamento mq 82

Balconi mq 25

Le caratteristiche particolari e generali, motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità degli immobili in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi..

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a)- Caratteristiche della zona

Zona periferica della città di Fonte Nuova, ma ben collegata con il centro cittadino che si trova a pochi minuti a piedi, sufficientemente apprezzata principalmente per insediamenti abitativi costituiti da tipologie edilizie quali palazzine e villini con giardino.

La zona non presenta pregi ambientali, dal lato paesaggistico e si trova in prossimità della zona agricola e lontana da sorgenti sonore dovute al traffico.

b)- Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del fabbricato in esame rispondono sufficientemente all'utilizzazione prevista per civile abitazione, e la tipologia con strutture in conglomerato cementizio

armato, antisismico, permette la variazione della distribuzione interna dell'appartamento.

c)- Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare nella zona di Tor Lupara, relativo a beni simili costruiti in conglomerato cementizio armato e non, ma con tipologia a palazzina, è sufficientemente attiva anche se si nota un notevole calo nella richiesta.

d)- Stato di manutenzione

Il complesso ha finiture in normale stato di manutenzione sia interne che esterne e non ha bisogno interventi sulla facciata (a parte le strutture in c.c.a a sbalzo), le strutture portanti non hanno necessità di consolidamenti.

Gli impianti sono a norma ed adeguati alle vigenti normative, il fabbricato è privo di ascensore.

Criteri di stima

Trattandosi di un fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetica – comparativa con particolare riferimento a prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato attuali ed in base ai listini ufficiali immobiliari.

Il criterio si basa nella determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicate possibilmente nella medesima zona o in zone limitrofe, vendute in condizioni ordinarie di mercato.

E' stata condotta una indagine di mercato secondo due direzioni:

A)- Procedimento sintetico mediante l'utilizzo della Banca dati delle

quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio Anno 2013 sem. 1

B)- Offerte di compravendita da parte di Agenzie Immobiliari della zona e siti Immobiliari su Internet

A tal proposito sono state uniformate le superfici rilevate a quelle indicate nelle offerte, inserendo dei correttivi in modo tale da ottenere un prezzo espresso al metro quadrato

Le superfici coperte sono state ottenute sulla base dei disegni quotati del fabbricato, calcolando la superficie utile coperta dell' unità immobiliare al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con altra unità o parte comune

Alla superficie coperta dell' appartamento è stata aggiunta la superficie dei balconi moltiplicata per dei coefficienti ponderali.

Dall' applicazione di questi coefficienti si è ottenuta la seguente tabella delle superfici ponderate:

Descrizione	piano	Super	coeff	Superfici ponderate
appartamento	p2	82	1,00	82,00
balconi	p2	25	0,33	8,25
Totale				90,25 = 90 mq

Sulla base di tali superfici ponderate si è partiti per ottenere successivamente il valore della proprietà.

La valutazione del costo a metro quadro è derivato dalla media dei valori ottenuti con le due indagini di mercato:

Indagine tipo A : il valore più idoneo nel presente caso è stato considerato quello medio previsto dalla fascia per immobili per civile abitazione con tipologia appartamento in palazzina in stato

conservativo normale, ovvero 1.800 €/mq considerato che in base alla banca dati il valore di mercato indicato è minimo 1600 €/mq e massimo 2400 €/mq per il Comune di Mentana –Fonte Nuova

Indagine di tipo B : vista la difficoltà nello stabilire la veridicità delle transazioni, il sottoscritto CTU ha esaminato le offerte di vendita di immobili da parte di agenzie Immobiliari pubblicate su Giornali e Pubblicazioni Specializzate, dove le stesse sono costituite da descrizione del numero di camere e accessori con il prezzo per lo più a corpo.

Infatti non sono disponibili dati certi sui prezzi effettivamente corrisposti per transazioni di immobili in normali condizioni di mercato in quanto l'attuale normativa fiscale fa sì che, specialmente fra privati, gli importi si livellino sulle rendite catastali.

Anche i prezzi di aggiudicazione in Aste Giudiziarie, dati questi ultimi certi, sono ottenuti non in condizioni normali di mercato e quindi non accettabili nel nostro caso.

Una modalità per verificare i prezzi di transazione effettivi resta pertanto l'intervista informale con gli operatori di settore, tenendo conto che la valutazione per appartamento è per lo più a mq e/o a corpo.

I prezzi ottenuti sono quelli correnti (anno 2013) considerato che attualmente il mercato è poco attivo anche per le prime case. Sono stati raggruppati i prezzi offerti per riportarli, con confronti specifici, alla consistenza ed alle caratteristiche dell'immobile oggetto di causa ottenendo un prezzo di vendita a metro quadrato per immobili

con caratteristiche simili pari ad un prezzo medio di € 1900,00 al metro quadro.

Con la media delle due valutazioni si è giunti pertanto ad un prezzo medio di 1.850,00 €/mq per l'abitazione.

Il prezzo medio ottenuto per l'abitazione, 1.850,00 €/mq, è stato successivamente modificato applicando dei coefficienti correttivi relativi all'appartamento :

-Coefficiente di vetustà (25 anni) ma in buono stato 0,90

- Coefficiente di funzionalità :

- distanza dal centro e difficoltà di collegamento 0,96

- difficoltà di parcheggio su suolo pubblico 1,00

- Tipologia palazzina 1,00

- Prevalenza esposizione discretamente assoluta 1,00

-Prospetti su tre lati 1,00

-prevalenza vista libera 1,00

- stato conservativo interno mediocre 0,95

-stato conservativo esterno discreto 1,00

- servizi e beni comuni nessuno 1,00

Prodotto coefficienti 0,82

Il costo medio, pertanto, diventa 1.517,00,00 €/mq per cui il valore totale dell' immobile risulta:

Appartamento mq 90,00 x 1.517,00 €/mq = €136.530,00

CONCLUSIONI

Il bene oggetto di stima si trova in Fonte Nuova (RM), in zona

semiperiferica, in un fabbricato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Mentana, ma privo di certificato di abitabilità.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 82 con balconi di mq 25 circa su tre lati e si trova al piano secondo, corrispondente al sottotetto.

In base alla Concessione Edilizia, l'appartamento era destinato in parte a civile abitazione in parte a servizi (soffitta, lavatoio, locale di sgombero).

Attualmente sono state riscontrate delle modifiche alle tramezzature ed alla destinazione d'uso dei vari ambienti per cui sarà necessaria una Dia a sanatoria in quanto l'abuso è sanabile ai sensi delle vigenti leggi.

L'immobile, in normale stato di conservazione, è attualmente libero e senza mobilia, a parte l'angolo cottura, e non è divisibile in lotti.

Il valore totale di mercato del bene oggetto di pignoramento risulta pari ad € 136.530,00.

In fede

Tivoli, Marzo 2013

ing. Raffaele Di Cesare

Allegati:

Fotografie

Planimetrie catastali

Visure catastali e ipotecarie

CD con Perizia, Foto.