

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 277/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	10
Patti	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..11	11
Parti Comuni.....11	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....11	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..11	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....11	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....11	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..12	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....12	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....12	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..12	12
Stato di occupazione12	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....12	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..13	13
Provenienze Ventennali13	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....13	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..14	14
Formalità pregiudizievoli15	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....15	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..16	16
Normativa urbanistica16	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....16	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..16	16
Regolarità edilizia17	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....17	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..18	18
Vincoli od oneri condominiali.....18	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1.....18	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 ..19	19
Stima / Formazione lotti.....19	19
Riepilogo bando d'asta.....23	23
Lotto Unico23	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 277/2025 del R.G.E.24	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 313.500,0024	24





All'udienza del 16/12/2025, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.02051727583332, 12.799569607283647)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1 (Coord. Geografiche: 42.02051727583332, 12.799569607283647)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale ed annesso garage e cantina collegati con scala interna (bene2), si accede da via Cristoforo Colombo al civico 50 ed è così composta:

Piano seminterrato: Taverna con angolo cottura e bagno , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato a cantina(detta porzione immobiliare è inserita nella planimetria catastale del garage bene2)

Piano terra: soggiorno, cucina, camera da letto,studio,bagno, portico e giardino

Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da soffitta non abitabile a due camere da letto, bagno e terrazzo.

Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'impianto termico mediante caldaia.L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti,sono presenti alcune macchie da infiltrazione al piano terra e precisamente nel soggiorno e nella camera da letto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

L'immobile ad uso garage con annesso locale tecnico di pertinenza del Bene 1(villa) è posto al piano interrato collegato all'abitazione attraverso una scala interna, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni ,

pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

L'immobile confina con Via Cristoforo Colombo,p.lla 937,p.lla 935

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

L'immobile confina con sub 501 ,p.lla 937,p.lla 935

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
ABITAZIONE	110,00 mq	126,50 mq	1	126,50 mq	2,70 m	T
TAVERNA	38,00 mq	43,70 mq	0,50	21,85 mq	2,80 m	S1
SOFFITTA	53,00 mq	61,00 mq	0,60	36,60 mq	2,20 m	1° Sottotetto
PORTICI E TERRAZZI	60,00 mq	60,00 mq	0,30	18,00 mq	0,00 m	T-1°
CORTE	300,00 mq	300,00 mq	0,18	54,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				256,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				256,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
GARAGE	53,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,80 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2003 al 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 934, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.084,56 Piano T-1
Dal 17/12/2015 al 15/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 934, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.084,56 Piano T-1
Dal 15/01/2016 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 934, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 178 mq Rendita € 1.084,56 Piano T-1
Dal 07/04/2016 al 21/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 934, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 189 mq Rendita € 1.084,56 Piano T-1

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2003 al 22/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 934, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 115 Rendita € 142,54 Piano S1
Dal 22/10/2003 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 934, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 115 Superficie catastale 128 mq Rendita € 142,54 Piano S1
Dal 07/04/2016 al 21/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 934, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 115 Superficie catastale 128 mq Rendita € 142,54 Piano S1

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	934	501		A7	2	7	189 mq	1084,56 €	T-1	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per diversa destinazione d'uso piano sottotetto e diversa distribuzione de gli spazi interni

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	934	3		C6	1	115	128 mq	142,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per diversa destinazione d'uso a taverna con angolo cottura della cantina e diversa distribuzione de gli spazi interni

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

NULLA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

NULLA

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

NULLA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

NULLA

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria per la presenza di infiltrazioni nel soffitto del piano terra

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria per la presenza di infiltrazioni nel soffitto del piano Terra

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Risulta censito come bene comune la rampa di accesso identificata con i seguenti dati : fg 8 p.lla 935
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) ALLE P.LLE 934 SUB. 1-2-3,P.LLA 936 SUB. 1-2-3,P.LLA 937 SUB.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Risulta censito come bene comune la rampa di accesso identificata con i seguenti dati : fg 8 p.lla 935
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) ALLE P.LLE 934 SUB. 1-2-3,P.LLA 936 SUB. 1-2-3,P.LLA 937 SUB.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

L'immobile non è gravato da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

L'immobile non è gravato da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Esposizione EST-OVEST

Altezza interna utile: 2.80 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna in ceramica, Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio ,con persiane ,porte tamburate, con portone blindato.

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Esposizione EST-OVEST

Altezza interna utile: 2.80 ml

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione tipo industriale a cemento

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

L'immobile durante l'accesso è risulta abitato dall'esecutato con la propria famiglia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

L'immobile durante l'accesso è risulta abitato dall'esecutato con la propria famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2003 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPI		114807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/10/2003	48434	32141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2016 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA	07/04/2016	2771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	11/04/2016	16438	11159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2003 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPI		114807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/10/2003	48434	32141
		Registrazione			
Dal 07/04/2016 al 20/04/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA	07/04/2016	2771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	11/04/2016	16438	11159

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 11/04/2016
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2627
Quota: 1/1
Importo: € 576.480,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 228.240,00
Rogante: BOCCA
Data: 07/04/2016
N° repertorio: 27772
N° raccolta: 19459

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 16/10/2025
Reg. gen. 58636 - Reg. part. 41800

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 11/04/2016
Reg. gen. 16439 - Reg. part. 2627
Quota: 1/1
Importo: € 576.480,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 228.240,00
Rogante: BOCCA
Data: 07/04/2016
N° repertorio: 27772
N° raccolta: 19459

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 16/10/2025
Reg. gen. 58636 - Reg. part. 41800
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

L'AREA RICADE IN ZONA C DEL PRG DEL COMUNE DI MARCELLINA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile e' stato autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n.38 rilasciata dal Comune di Marcellina(RM)in data 6 novembre 2001 e sua successiva variante n. 54 in data 2 settembre 2003.

Per il portico esterno è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, con prot. n. 4062 in data 10 giugno 2004

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità ed il certificato di allaccio alla pubblica fognatura

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.

L'immobile staggito risulta difforme al titolo edilizio per cambio di destinazione d'uso del piano interrato da cantina a taverna con angolo cottura , il piano terra presenta una diversa distribuzione degli spazi interni , il piano sottotetto risulta il cambio di destinazione d'uso da locali soffitta a camere da letto e bagno.

Piano interrato Deve essere ripristinata, la destinazione d'uso prevista nel titolo edilizio.

Piano terra e piano interrato : La diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanati con una Mancata CILA .

Piano Sottotetto : Il cambio di destinazione d'uso a residenziale può essere recuperato con L.R. 16 Aprile 2009, n. 13

Disposizioni per il recupero a fini abitativi sottotetti esistenti salvo approvazione dell'ufficio tecnico comunale

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

L'impianto fognario ed il relativo allaccio alla pubblica fognatura durante l'accesso non e' stato possibile verificarlo.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile e' stato autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n.38 rilasciata dal Comune di Marcellina(RM)in data 6 novembre 2001 e sua successiva variante n. 54 in data 2 settembre 2003.

Per il portico esterno è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, con prot. n. 4062 in data 10 giugno 2004

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità ed il certificato di allaccio alla pubblica fognatura

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.

L'immobile staggito risulta difforme al titolo edilizio per cambio di destinazione d'uso del piano interrato da cantina a taverna con angolo cottura , il piano terra presenta una diversa distribuzione degli spazi interni , il piano sottotetto risulta il cambio di destinazione d'uso da locali soffitta a camere da letto e bagno.

Piano interrato Deve essere ripristinata, la destinazione d'uso prevista nel titolo edilizio.

Piano terra e Piano interrato : La diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanati con una Mancata CILA .

Piano Sottotetto : Il cambio di destinazione d'uso a residenziale può essere recuperato con L.R. 16 Aprile 2009, n. 13

Disposizioni per il recupero a fini abitativi sottotetti esistenti

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

L'impianto fognario ed il relativo allaccio alla pubblica fognatura durante l'accesso non e' stato possibile verificarlo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO T-1

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

Risulta censito come bene comune la rampa di accesso identificata con i seguenti dati : fg 8 p.lla 935
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) ALLE P.LLE 934 SUB. 1-2-3,P.LLA 936 SUB. 1-2-3,P.LLA 937 SUB.
Le spese necessaria per la manutenzione ordinaria e straordinaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - CRISTOFORO COLOMBO N° 50 , EDIFICIO UNICO , PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta censito come bene comune la rampa di accesso identificata con i seguenti dati : fg 8 p.lla 935
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) ALLE P.LLE 934 SUB. 1-2-3,P.LLA 936 SUB. 1-2-3,P.LLA 937 SUB.
Le spese necessaria per la manutenzione ordinaria e straordinaria

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1
Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale ed annesso garage e cantina collegati con scala interna (bene2), si accede da via Cristoforo Colombo al civico 50 ed è così composta: Piano seminterrato: Taverna con angolo cottura e bagno , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato a cantina(detta porzione immobiliare è inserita nella planimetria catastale del garage bene2) Piano terra: soggiorno, cucina, camera da letto,studio,bagno, portico e giardino Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da soffitta non abitabile a due camere da letto, bagno e terrazzo. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'impianto termico mediante caldaia.L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti,sono presenti alcune macchie da infiltrazione al piano terra e precisamente nel soggiorno e nella camera da letto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 934, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 334.035,00
Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .
Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: ROMA
Comune: MARCELLINA (E924)
Fascia: Centrale
Zona: CENTRO ABITATO
Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Ville e Villini OMI € 950,00-1400,00

Agenzie immobiliari €1100.00-€1600,00

Borsino immobiliare €900,00-€1300.00

Parametro utilizzato €1300,00

OPERE EDILIZIE PER ELIMINAZIONI INFILTRAZIONI CIRCA €5000.00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL PIANO INTERRATO, MANCATA CILA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI STIMATI CIRCA € 5000,00, RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO RESIDENZIALE O RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE D'USO STIMATI CIRCA € 10.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1
L'immobile ad uso garage con annesso locale tecnico di pertinenza del Bene 1(villa) è posto al piano interrato collegato all'abitazione attraverso una scala interna, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 934, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.600,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MARCELLINA (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

OMI € 500,00-750,00

Agenzie immobiliari €600.00-€800,00

Borsino immobiliare € 400,00-€700.00

Parametro utilizzato €600.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo	256,95 mq	1.300,00 €/mq	€ 334.035,00	100,00%	€ 334.035,00

N° 50 , edificio UNICO , piano T-1					
Bene N° 2 - Garage Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1	61,00 mq	600,00 €/mq	€ 36.600,00	100,00%	€ 36.600,00
Valore di stima:					€ 370.635,00

Valore di stima: € 370.635,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	15.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 313.500,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MARCELLINA (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Ville e Villini OMI € 950,00-1400,00

Agenzie immobiliari €1100,00-€1600,00

Borsino immobiliare €900,00-€1300,00

Parametro utilizzato €1300,00

GARAGE

OMI € 500,00-750,00

Agenzie immobiliari €600,00-€800,00

Borsino immobiliare € 400,00-€700,00

Parametro utilizzato €600.00

OPERE EDILIZIE PER ELIMINAZIONI INFILTRAZIONI CIRCA €5000.00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL PIANO INTERRATO, MANCATA CILA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI STIMATI CIRCA € 5000,00, RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO RESIDENZIALE O RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE D'USO STIMATI CIRCA € 10.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 29/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE PERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 2 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETA' ESECUTATO
- ✓ N° 3 Altri allegati - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATSTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ORTOFOTO SATELLITARE
- ✓ N° 7 Altri allegati - TITOLI EDILZI
- ✓ N° 8 Altri allegati - PLANIMETRIA INDICATIVA STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 9 Altri allegati - REPORTAGE FOTOGRAFICO
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICEVUTE PEC INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ N° 11 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1
Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale ed annesso garage e cantina collegati con scala interna (bene2), si accede da via Cristoforo Colombo al civico 50 ed è così composta: Piano seminterrato: Taverna con angolo cottura e bagno , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato a cantina(detta porzione immobiliare è inserita nella planimetria catastale del garage bene2) Piano terra: soggiorno, cucina, camera da letto,studio,bagno, portico e giardino Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da soffitta non abitabile a due camere da letto, bagno e terrazzo. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'impianto termico mediante caldaia.L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti,sono presenti alcune macchie da infiltrazione al piano terra e precisamente nel soggiorno e nella camera da letto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 934, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'AREA RICADE IN ZONA C DEL PRG DEL COMUNE DI MARCELLINA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1
L'immobile ad uso garage con annesso locale tecnico di pertinenza del Bene 1(villa) è posto al piano interrato collegato all'abitazione attraverso una scala interna, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 934, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'AREA RICADE IN ZONA C DEL PRG DEL COMUNE DI MARCELLINA

Prezzo base d'asta: € 313.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 277/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 313.500,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 934, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	256,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria per la presenza di infiltrazioni nel soffitto del piano terra		
Descrizione:	Villa Unifamiliare, dislocata su tre livelli con corte pertinenziale ed annesso garage e cantina collegati con scala interna (bene2), si accede da via Cristoforo Colombo al civico 50 ed è così composta: Piano seminterrato: Taverna con angolo cottura e bagno , in difformità al titolo edilizio il quale era destinato a cantina(detta porzione immobiliare è inserita nella planimetria catastale del garage bene2) Piano terra: soggiorno, cucina, camera da letto,studio,bagno, portico e giardino Piano primo (sottotetto): è stato trasformato da soffitta non abitabile a due camere da letto, bagno e terrazzo. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con persiane, pareti e soffitti tinteggiati. L'impianto termico mediante caldaia.L'adduzione idrica è dall'acquedotto comunale. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti,sono presenti alcune macchie da infiltrazione al piano terra e precisamente nel soggiorno e nella camera da letto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile durante l'accesso è risulta abitato dall'esecutato con la propria famiglia		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Cristoforo Colombo N° 50 , edificio UNICO , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 934, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria per la presenza di infiltrazioni nel soffitto del piano Terra		
Descrizione:	L'immobile ad uso garage con annesso locale tecnico di pertinenza del Bene 1(villa) è posto al piano interrato collegato all'abitazione attraverso una scala interna, al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimento industriale , serranda in ferro automatizzata		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:

L'immobile durante l'accesso è risulta abitato dall'esecutato con la propria famiglia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

