

ESEC. 384/2015**Udienza 13/06/2017****TRIBUNALE DI VELLETRI****ASTE**
GIUDIZIARIE.it**SEZIONE EE.II.**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2015 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:**ASTE**
GIUDIZIARIE.it**contro****Codice fiscale:****Codice fiscale:** _____**FOTO AEREA****Ubicazione edificio dove insiste l'appartamento esecutato****ASTE**
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 12/10/2016, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 93 91 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Enna n. 12, interno 2, piano TERRA

DESCRIZIONE

Appartamento composto da Salone, cucina, camera e bagno ed annesse due corti a giardino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Enna n. 12, interno 2, piano TERRA

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:

- Codice fiscale: _____

- _____

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento confina con Via Enna, corte condominiale, appartamento int. 1, vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Salone	21,35 mq	25,62 mq	1,00	25,62 mq	3,00 m	TERRA
Cucina	5,06 mq	6,07 mq	1,00	6,07 mq	3,00 m	TERRA
Letto	12,56 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,00 m	TERRA
Disimpegno	4,00 mq	4,80 mq	1,00	4,80 mq	3,00 m	TERRA
Bagno	2,93 mq	3,51 mq	1,00	3,51 mq	3,00 m	TERRA
Giardino	62,00 mq	62,00 mq	0,15	9,30 mq	1,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				64,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	435	501		A7	2	4	55	464,81	TERRA	

Corrispondenza catastale

L'appartamento attuale corrisponde esattamente alla planimetria depositata all'Agenzia del Territorio.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno gravava l'Uso civico che è stato liquidato dall'esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni, struttura portante in cemento armato.
- Altezza utile interna mt. 3,00;
- L'appartamento è esposto a Nord Ovest;
- La copertura del fabbricato è a terrazzo;
- Pavimenti interni in gres ceramico;

- Rivestimenti in Gres ceramico;
- Impianto elettrico a norma ma mancante di certificazione, impianto idraulico in tubazione di pvc;
- Terreno esclusivo parte a giardino e parte pavimentato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato e dal proprio nucleo familiare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno dove ricade l'edificio dal P.R.G. aona B (aree edificate e/o completamente, è annessa la ristrutturazione degli edifici con demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio è stato edificato prima del 01/09/1967 Licenza Edilizia n. n. 1437 del 22/12/1960 ed è stata rilasciata abitabilità in data 22/07/2014 n. 90 prot. 31110. E' stato chiuso abusivamente il portico ed è stata presentata domanda di condono edilizio prot. 9614/86 Pratica 4827 del 28/03/1986. L'esecutato ha richiesto ed ottenuto sia lo svicolo dagli usi civici che la determina Vicolo PAesaggistico n. 1739 prot. 2077 del 10/01/2008.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Enna n. 12, interno 2, piano TERRA**
Appartamento composto da Salone, cucina, camera e bagno ed annesso due corti a giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 435, Sub. 501, Categoria A7
Valore di stima del bene: € 115.740,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Ardea tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Ardea, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio si può attribuire un prezzo medio di € 1.800,00 al mq./ragguagliato, il prezzo sopra determinato viene arrotondato ad € 116.000,00 (centosedicimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Enna n. 12, interno 2, piano TERRA	64,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 115.740,00	100,00	€ 115.740,00
Valore di stima:					€ 115.740,00



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.

Velletri, li 06/06/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it
*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

1 – Premessa

Con atto di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **11/06/2015** trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2** il **11/08/2015** al **Reg. Gen. n. 34052 e Reg. Part. n. 24658** La **UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **ARDEA (RM) Via Enna 12** e precisamente:

- Appartamento distinto al NCEU di detto Comune al foglio 46, particella 435, sub. 501.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il **25/01/2017** dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

- 1) Controlli, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**
- 2) Previo necessario accesso, a) l'identificazione del bene pignorato, con l'identificazione di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, b) confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), nonché c) una sommaria descrizione dello stesso che comprende: caratteristiche interne ed esterne; superficie calpestabile in mq., caratteristiche strutturali del bene, nonché d) la conformità tra la descrizione attuale del**

bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e e quella contenuta nel pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. att. c.p.c.);

- 3) *Lo stato di possesso del bene, coll'identificazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n. 3, disp. att. c.p.c.);*
- 4) *l'esistenza di **formalità, vincoli od oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma primo, n. 4, disp. att. c.p.c.);*
- 5) *l'esistenza di **formalità, vincoli od oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma primo, n. 5, disp. att. c.p.c.);*
- 6) *la verifica della **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene nonchè l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n. 6, didp. att. c.p.c.);*
- 7) *In caso di **opere abusive**, il controllo della disponibilità di sanatoria ai sensi ddll'art. 36 del d.p.r. 6 giugno 2001 . 380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria (art. 173 bis, comma primo,*
proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (at. 173 bis, comma primo, n. 8, disp. att. c.p.c.);
- 9) *Indichi l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese **straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla*

data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (n. 7, disp. att. c.p.c.);

8) *La verifica che i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di art. 173, comma primo, n. 9, disp. att. c.p.c.);*

10) *Il **valore dell'immobile** con espressa e completa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazioni (art. 658 c.p.c. e 173 bis, disp. att. c.p.c.).*

DISPONE ALTRESI'

che l'esperto risponda ai seguenti ulteriori quesiti:

11) *Acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il **titolo di provenienza ultraventennale**, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verifichi, ove non documentato in atti, il loro **regime patrimoniale** al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali;*

12) *Dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali: **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, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, **la mappa censuaria di ubicazione del bene, le planimetrie di accatastamento** depositate presso l'Agenzia delle Entrate-servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonché ad eseguire le necessarie variazioni per **l'aggiornamento del catasto**, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea **planimetria del bene**, alla sua correzione e/o redazione;*

13) *Dire (in relazione al quesito sub. 2), se l'immobile è fornito di autonomo **accesso alla pubblica via**, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari: in caso*

contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza alla servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso;

- 14) Acquisire (in relazione al quesito sub. 6 e 7), ove non risultante in atti, presso l'UTC, carta semplice, il titolo abilitativo edificatorio (licenza, concessione, permesso a costruire, ec.) stralcio progettuale, il certificato di abitabilità/agibilità, copie condoni, dichiarazione del competente ufficio comunale di sanabilità dell'abuso riscontrato e relativi costi e, ove l'ufficio preposto non la rilasci, provveda a **stilare** prospetto schematico riepilogativo della **pratica di sanatoria** pendente o da inoltrare ex novo, con indicazione degli oneri presunti da versare, secondo la normativa di riferimento applicabile;*
- 15) Dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita);*
- 16) Dire se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**;provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del **frazionamento**; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali;*
- 17) Dire se l'immobile è pignorato **solo pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonchè alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata;*
- 18) ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, **acquisire** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati i contratti di locazione e/o se risultano 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; *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;

19) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita **Relazione** (con relativi allegati: verbale di sopralluogo, foto, planimetrie, visure, atti ecc.) fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti, ed inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti nonchè al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, **depositandola, altresì presso l'Ufficio nel rispetto delle modalità del processo civile telematico almeno venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. unendovi le attestazioni relative al tempestivo invio della relazione alle parti (art. 173 bis, comma terzo, c.p.c.).

20) Allegare alla relazione:

- a. una copia del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008;*
- b. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*
- c. planimetrie catastali;*
- d. visure catastali per attualità;*
- e. copia della concessione o della licenza edilizia;*
- f. eventuali atti di sanatoria;*
- g. certificazione energetica;*
- h. copia di contratti di locazione o del titolo di legittimante la detenzione del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto;*
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

21) intervenire all'udienza per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano fatto pervenire almeno **quindici** giorni prima della udienza stessa, note di osservazione al proprio elaborato (art. 173 bis, ultimo comma, c.p.c.);

22) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura;

23) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato) al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso e l'eventuale occupazione del bene da parte di terzi a qualunque titolo (locazione, comodato, assegnazione casa coniugale, ecc.);

24) redigere sintetica descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali ed eventuali abusi, vincoli e formalità, classe energetica (APE), ai fini della redazione del **bando di vendita** e del successivo decreto di trasferimento;

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale di incarico, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **27/02/2017** all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare stabilendo il sopralluogo per il giorno **40/03/2017**, mi sono recato in **Ardea alla Via Enna 12** dove risulta presente i Sig.ri **-----** (**Comproprietario in comunione**), ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell'immobile sia internamente che esternamente. (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A'**).

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Controlli, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento controllo sia della Certificazione Notarile che della Relazione Preliminare non si è riscontrata nessuna anomalia. Il bene pignorato consiste esattamente quello

enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l'immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'B'**).

3.2 - Previo necessario accesso, a) l'identificazione del bene pignorato, con l'identificazione di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, **b) confini e dati catastali attuali** eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), nonché **c) una sommaria descrizione dello stesso che comprende:** caratteristiche interne ed esterne; superficie calpestabile in mq., caratteristiche strutturali del bene, nonché **d) la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) **e e quella contenuta nel pignoramento** (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. att. c.p.c.);

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata nel **Comune di ARDEA Via Enna n. 12** e precisamente:

Quota intera Appartamento ubicato in **ARDEA Via Enna n. 12**, distribuito su un unico livello, posto al piano Terra (Rialzato catastalmente) destinato a Residenziale è composto da salone, cucina, camera e bagno ed annesse due aree a giardino la superficie lorda risulta essere **mq. 55,00 (appartamento)**, l'area scoperta annessa all'appartamento ha una superficie complessiva di **mq. 62,00**, il tutto confina con Via Enna, corte condominiale, appartamento int. 1, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ARDEA Via Enna n. 12, Piano T Int. 2 Foglio 46 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 435, Sub. 501, Cat A/7, Classe 2, cons. vani 4, Superficie catastale mq. 55, Rendita € 464,81 (Vedere visura, planimetria Allegato 'D')** risulta intestato catastalmente a **ARUBAPEC S.p.A. - NG CA 3** **proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	ARDUA			Località			
Via Enna n. 12 Piano Terra Int. 2							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	R.D.
46	435	501	A/7	2	4	55	464,81

- Altezza utile interna piano Terra h= 3,00

- Superficie appartamento mq. 55,00
- Superficie area scoperta mq. 62,00
- Superficie ragguagliata appartamento = mq. 64,30

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO TERRENO				
Salone	21,35	25,62	1,00	25,62
Cucina	5,06	6,07	1,00	6,07
Letto	12,56	15,00	1,00	15,00
Disimpegno	4,00	4,80	1,00	4,80
Bagno	2,93	3,51	1,00	3,51
Area scoperta	62,00	62,00	0,15	9,30
SUPERFICIE COMPLESSIVA	107,90	117,00		64,30

Proprietà: *ARDEA Via Enna n. 12, Piano Terra Int. 2, Foglio 46 Part. 435 Sub. 501, Cat A/7, Classe 2, cons. vani 4, Superficie catastale mq. 55 Rendita € 464,81.*
proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dati Catastali: *Comune di ARDEA Via Enna n. 12, Piano Terra Int. 2, Foglio 46 Part. 435 Sub. 501, Cat A/7, Classe 2, cons. vani 4, Superficie catastale mq. 55 Rendita € 464,81.*

Confinanti: *Con proprietà Via Enna, corte condominiale, appartamento int. 1, vano scala, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Quota intera Appartamento ubicato in ARDEA Via Enna n. 12, distribuito su un unico livello, posto al piano Terra (Rialzato catastalmente) destinato a Residenziale è composto da salone, cucina, camera e bagno ed annesse due aree a giardino la superficie lorda risulta essere mq. 55,00 (appartamento), l'area scoperta annessa all'appartamento ha una superficie complessiva di mq. 62,00.*

3.3 - Lo stato di possesso del bene, coll'identificazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n. 3, disp. att. c.p.c.);

L'appartamento **RISULTA UTILIZZATO DALL' ESECUTATO E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE.**

3.4 - l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma primo, n. 4, disp. att. c.p.c.);

Non esistono formalità su vincoli esistenti all'immobile.

3.5 - l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma primo, n. 5, disp. att. c.p.c.);

Ho risposto al quesito precedente, non esistono **vincoli**.

3.6 - la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n. 6, disp. att. c.p.c.; la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma primo, n. 6, disp. att. c.p.c.);

L'edificio è stato **costruito prima del 01 settembre 1967** in forza di **Licenza Edilizia rilasciata all'epoca dal Comune di Pomezia (oggi Ardea) in data 22 dicembre 1960 n. 1437**, è stato rilasciato il relativo **certificato di agibilità in data 22 luglio 2014 n. 90 prot. 31110**. Per le opere abusive (chiusura portico) è stata presentata domanda di condono edilizio in data 28/03/1986 protocollo 9614/86 Pratica 4827 eseguita dal pregresso proprietario Sig. La pratica è stata successivamente avanzata dall'esecutato il quale ha ottenuto il Parere art. 32 Legge 47/85 con Determina 1739, è stata presentata Istanza di liquidazione Usi Civici con protocollo 24/07/2006 e successivamente ha liquidato diritto uso civico, ed ha eseguito versamenti a favore del Comune di Ardea per diritti istruttoria, oneri concessori il Comune di Ardea dovrà rilasciare la Concessione in Sanatoria avendo l'esecutato eseguito tutta la procedura necessaria. **(Vedere Allegato 'E')**.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G. del Comune di Ardea**, e nella Variante di P.R.G. (pubblicato sul B.R.L. in data 19 febbraio 2005 n. 2) in zona **B (Aree edificate e/o completamento)**, è ammessa la ristrutturazione degli edifici con demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- **Strutture** : *Verticale in muratura, Orizzontali in c.a.*
- **Copertura** : *Tetto*
- **Pareti interne ed esterne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico e Cotto*
- **Infissi esterni** : *Legno*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *Buone*
- **Certificazione energetica** : *Mancante non esistendo impianto riscaldamento*

3.7 - In caso di **opere abusive**, il controllo della disponibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria (art. 173 bis, comma primo, n. 7, disp. att. c.p.c.);

Dal sopralluogo eseguito **non risultano eseguite altre opere abusive**, pertanto lo stato attuale corrisponde a quanto riportato nella Concessione e nella planimetria catastale.

3.8 - La verifica che i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n. 8, disp. att. c.p.c.);

Non esiste nessun gravame agli immobili di cui all'esecuzione, il terreno risulta libero da ogni vincolo.

3.9 - Indichi l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese **straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173, comma primo, n. 9, disp. att. c.p.c.);

Non risulta che esista condominio, pertanto le spese di gestione sia ordinarie che straordinarie non esistono.

3.10 - Il valore dell'immobile con espressa e completa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatorie o affrancazioni (art. 658 c.p.c. e 173 bis, disp. att. c.p.c.).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di ARDEA, Via Enna n. 12**.

FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA

Ubicazione Immobile



GIUDIZIARIE.it



FOTO ESEGUITA DA VIA ENNA



PROSPETTO DA VIA ENNA



FOTO AREA SCOPERTA



FOTO INTERNE





Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Ardea tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Ardea, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'F'**), si può attribuire un prezzo medio di **€ 1.800,00** al mq./ragguagliato, dal sottostante prospetto si ricava il valore dell'immobile

LOTTO UNICO

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 64,30	€ 1.800,00	€ 115.740,00	1	€ 116.000,00

3.11 - *Acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il **titolo di provenienza ultraventennale**, ove mancante, nonchè, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verifichi, ove non documentato in atti, il loro **regime patrimoniale** al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali;*

Lo scrivente ha eseguito accertamento presso l'Agenzia del Territorio (già Conservatoria) dove ha assunto che i Sig.ri e risultano proprietari in regime di comunione dei beni come da atto di acquisto Notaio TRAVERSI Franco del 13/05/1993 rep. 40930 trascritto il 14/05/1993 form. 12890.

3.12 - *Dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali: **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, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, **la mappa censuaria di ubicazione del bene, le planimetrie di accatastamento** depositate presso l'Agenzia delle Entrate-servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonchè ad eseguire le necessarie variazioni per **l'aggiornamento del catasto**, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea **planimetria del bene**, alla sua correzione e/o redazione;*

Si certifica che i dati catastali indicati nel pignoramento risultano esatti ed hanno ben identificato l'immobile. La mappa catastale, le visure e le planimetrie sono allegate alla fine della presente Relazione.

3.13 - *Dire (in relazione al quesito sub. 2), se l'immobile è fornito di autonomo **accesso alla pubblica via**, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari: in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza alla servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso;*

L'immobile ha libero accesso dalla pubblica Via Enna n. 12 strada comunale.

3.14 - *Acquisire (in relazione al quesito sub. 6 e 7), ove non risultante in atti, presso l'UTC, carta semplice, il titolo abilitativo edificatorio (licenza, concessione, permesso a costruire, ec.) stralcio progettuale, il certificato di abitabilità/agibilità, copie condoni, dichiarazione del competente ufficio comunale di sanabilità dell'abuso riscontrato e relativi costi e, ove l'ufficio preposto non la rilasci, provveda a **stilare** prospetto schematico riepilogativo della **pratica di sanatoria** pendente o da inoltrare ex novo, con indicazione degli oneri presunti da versare, secondo la normativa di riferimento applicabile;*

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito gli estremi della Licenza di Costruzione presso il Comune di Ardea (**Vedere Allegato 'E'**).

3.15 - *Dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita);*

L'immobile risulta sprovvisto di **Certificazione Energetica mancanza caldaia riscaldamento.**

3.16 - *Dire se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**;provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del **frazionamento**; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali;*

LOCALE RESIDENZIALE

Comune	ARDEA
Via e numero civico	Via Enna n. 12
Piano	Terra
Foglio	46
Particella	435
Subalterno	501
Categoria	A/7
Classe	2
Consistenza Vani	4

Superficie catastale	Mq. 55,00
Rendita Totale	€ .464,81

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto Unico

Quota intera Appartamento ubicato in ARDEA Via Enna n. 12, distribuito su un unico livello, posto al piano Terra (Rialzato catastalmente) destinato a Residenziale è composto da salone, cucina, camera e bagno ed annesse due aree a giardino la superficie lorda risulta essere mq. 55,00 (appartamento), l'area scoperta annessa all'appartamento ha una superficie complessiva di mq. 62,00, il tutto confina con Via Enna, corte condominiale, appartamento int. 1, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA Via Enna n. 12, Piano T Int. 2 Foglio 46 Part. 435, Sub. 501, Cat A/7, Classe 2, cons. vani 4, Superficie catastale mq. 55, Rendita € 464,81.

3.17 - Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonchè alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata;

L'immobile risulta **pignorato nella quota intera a nome di** **in**
Comunione dei beni con

3.18 - ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati i contratti di locazione e/o se risultano 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; acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;

Come riferito in precedenza l'immobile risulta **UTILIZZATO DALL' ESECUTATO E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE.**



3.19 - riferire i risultati delle indagini svolte in apposita **Relazione** (con relativi allegati: verbale di sopralluogo, foto, planimetrie, visure, atti ecc.) fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti, ed inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti nonchè al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, **depositandola, altresì presso l'Ufficio nel rispetto delle modalità del processo civile telematico almeno venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. unendovi le attestazioni relative al tempestivo invio della relazione alle parti (art. 173 bis, comma terzo, c.p.c.).

Nella presente Relazione ho risposto a tutti i quesiti preposti, allegando stralcio del foglio, visure e planimetrie catastali. Invierò agli esecutati ed al precedente copia della presente relazione, la stessa verrà depositata all'Ufficio nel rispetto delle modalità del processo telematico, la C.T.U. è stata inviata alle parti. **(Vedere Allegato 'H')**.

3.20 - Allegare alla relazione:

- a. una copia del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008;*
- b. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*
- c. planimetrie catastali;*
- d. visure catastali per attualità;*
- e. copia della concessione o della licenza edilizia;*
- f. eventuali atti di sanatoria;*
- g. certificazione energetica;*
- h. copia di contratti di locazione o del titolo di legittimante la detenzione del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto;*
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Come riferito nei precedenti quesiti ho risposto a quanto richiesto ed ho allegato tutta la documentazione necessaria.

3.21 - intervenire all'udienza per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano fatto pervenire almeno **quindici** giorni prima della udienza stessa, note di osservazione al proprio elaborato (art. 173 bis, ultimo comma, c.p.c.);

Lo scrivente interverrà all'udienza che risulta per il giorno **13/06/2017**.

3.22 - consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura;

Lo scrivente ha consultato tutti gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura.

3.23 - segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato) al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso e l'eventuale occupazione del bene da parte di terzi a qualunque titolo (locazione, comodato, assegnazione casa coniugale, ecc.);

Non vi è stato ostacolo per la redazione della presente Consulenza.

3.24 - redigere sintetica descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali ed eventuali abusi, vincoli e formalità, classe energetica (APE), ai fini della redazione del **bando di vendita** e del successivo decreto di trasferimento;

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'G'**).

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE SITO IN ARDEA VIA ENNA N. 12 PIANO TERRA INT. 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 384/2015			
Promossa da			
Nei confronti di	in Comunione legale con		
Giudice Esecuzioni	Dott. Riccardo AUDINO		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO UNICO	Prezzo Base D'Asta		€ 116.000,00
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
ARDEA	RM	Via Enna Piano Terra Int. 2	

Diritti:

Comproprietà	X	Quota	IN COMUNIONE LEGALE CON
Comproprietà	X	quota	IN COMUNIONE LEGALE CON

Immobile:

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	CONS.	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
46	435	501	4	A/7	2	55	464,81

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	CONS.	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
46	435	501	4	A/7	2	55	464,81

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 55,00						
Superficie Area Scoperta	MQ. 62,00						
Superficie App. Raggiungibile	MQ. 64,30						
Anno di costruzione	A. 1983		Anno di Ristrutturazione e manutenzione				
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>	<i>X</i>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<i>centr.</i>
<i>Stato dell'immobile</i>	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	UTILIZZATO DAGLI ESECUTATI	

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera Appartamento ubicato in ARDEA Via Enna n. 12, distribuito su un unico livello, posto al piano Terra (Rialzato catastalmente) destinato a Residenziale è composto da salone, cucina, camera e bagno ed annesse due aree a giardino la superficie lorda risulta essere mq. 55,00 (appartamento), l'area scoperta annessa all'appartamento ha una superficie di mq. 62,00, il tutto confina con Via Enna, corte condominiale, appartamento int. 1, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ARDEA Via Enna n. 12, Piano T Int. 2 Foglio 46 Part. 435, Sub. 501, Cat A/7, Classe 2, cons. vani 4, Superficie catastale mq. 55, Rendita € 464,81.

PREZZO BASE D'ASTA € 116.000,00

Diconsi Euro centosedicimila/00

Velletri 07.06.2017

**IL C.T.U.
(Geom. Maurizio MORONI)**

