

P.2°	camera da letto	mq.	16.40
	wc 2	mq.	7.00
	ripostiglio	mq.	4.95
	TOTALE S.U.R.	mq.	28.35
	TOTALE S. LORDA R.	mq.	35.00
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T.1°	TERRAZZO viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente	mq	7.80 x 30% = mq 2,34
	S.N.R.	mq	2,34
P.2°	TERRAZZO viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente	mq	14.30 x 30% = mq 4.29
	S.N.R.	mq	4.29

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale	= mq 24.13	(P. 1°)
	= mq 28.35	(P. 2°)
Superficie Lorda Residenziale	= mq 41.00	(P. 1°)
	= mq 35.00	(P. 2°)
Superficie Utile Non Residenziale	= mq 22.10	(terrazzo P. 1° - 2°)

Calcolo Superficie Commerciale:

S.Lorda R.	76.00 x 100%	= mq 76.00	appartamento	P.1° - 2°
S.Lorda Non Residenziale	22.10 x 30% = mq 2,40	= mq 6.63	terrazzo	P.1° - P.2°
		= MQ 82.63		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 83

➤ **Dati Catastali:**

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa (RM), al (Cfr. all. "H/1 – H/2")

Fg.32, Part.IIa 294, sub3, graffata con la p.IIa 654, Sub.2, Cat. A/3, Cl.1, Consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56

N.B. la scrivente precisa che l'immobile fin dall'impianto meccanografico risulta distinto con le due particelle graffate (dove l'appartamento è la part. 294 mentre il terrazzo è la part. 654). Al fine di aggiornare il catasto anche ai terreni, sarebbe opportuno presentare presso l'Agenzia del territorio di Roma una istanza per allineamento della banca dati con l'estratto di mappa, in questo modo dall'estratto di mappa si evincerebbero entrambe le particelle. Considerando i tempi necessari per la lavorazione dell'istanza, presso l'Agenzia del territorio, e considerando che si tratta di una rettifica non essenziale ai fini della validità del pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno segnalare tale discordanza ma non presentare l'istanza.

➤ **Confinanti:**

L'immobile oggetto di esecuzione, confina con Vicolo della Cava, p.IIe 293, 295, 297, salvo altri (Cfr. all. "H/3).

QUESITO N°3:

accertare 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 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 interessato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure,

ipoteche), anche se nell'estratto di mappa non è riportata la particella del terrazzo di accesso all'unità immobiliare in questione,

La scrivente precisa che l'immobile fin dall'impianto meccanografico risulta distinto con le due particelle graffate (dove l'appartamento è la part. 294 mentre il terrazzo è la part. 654).

Al fine di aggiornare il catasto anche ai terreni, sarebbe opportuno presentare presso l'Agenzia del territorio di Roma una istanza per allineamento della banca dati con l'estratto di mappa, in questo modo dall'estratto di mappa si evincerebbero entrambe le particelle. Considerando i tempi necessari per la lavorazione dell'istanza, presso l'Agenzia del territorio, e considerando che si tratta di una rettifica non essenziale ai fini della validità del pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno segnalare tale discordanza ma non presentare l'istanza.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, adottato con Delibera Commissariale n. 639 del 02.08.1974 ed approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n. 1426 del 27.04.1976, prevede la destinazione **CENTRO STORICO** (Cfr. all. "I").

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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;

In data **27/06/2013** previa comunicazione tramite R.A. del 14/06/2013 (Cfr. all. "L/1"), la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rocca di Papa (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile, oggetto della presente relazione, è **stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967** e nel corso degli anni non sono state presentate, presso il comune di Rocca di Papa, pratiche edilizie (DIA, SCIA, Permessi di costruire o Domande di Sanatoria) per l'esecuzione dei lavori né a nome dell'attuale proprietario né a nome dei precedenti proprietari.

2. pertanto la conformità dell'immobile non è accertabile con esattezza in quanto, essendo di vecchissima costruzione non è stato edificato con licenza edilizia o autorizzazione. E' difficile stabilire anche in quale periodo sono stati realizzati i lavori di demolizione del servizio igienico sul terrazzo del secondo piano e la realizzazione del servizio igienico nel primo piano non presente nella planimetria catastale del 1939 (Cfr. all. "H/5") quale unico documento comprovante l'esistenza del fabbricato a quella data.

3. le opere eseguite potevano comunque essere realizzate perché comprese negli interventi previsti dal PRG, pertanto allo stato attuale per regolarizzare il manufatto sarebbe sufficiente inoltrare una pratica edilizia a sanatoria.

4. A tutt'oggi, **non risulta essere stato rilasciato dal comune il Certificato di Agibilità .**

QUESITO N°7:

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'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; 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 provati 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

L'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dalla famiglia [REDACTED] costituita dai [REDACTED] e dai figli minorenni, in virtù di **Contratto di Locazione** del 30/10/2012, prot. n.12103011161862959-000001, ID telematico del contratto TUR12P001249000XF (Cfr. all. "D/3").

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dalla famiglia [REDACTED] costituita dai Signori [REDACTED] e dai figli minorenni, in virtù di **Contratto di Locazione** del 30/10/2012, prot. n.12103011161862959-000001, ID telematico del contratto TUR12P001249000XF (Cfr. all. "D/3").

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

1. In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 14/06/2013 (Cfr. all. "12"), ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulla particella in questione (Cfr. all. "L/2").
2. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Anzio, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
3. Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il P.T.P.R. (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica (Cfr. all. "M):

TAV. A - Paesaggio dei centri e nuclei storici

TAV. B - CAPO I - (disposizioni generali)

art. 8 - (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice)

CAPO IV - (modalità di tutela degli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR)

art. 43 - (insediamenti urbani storici e territori contermini)

quindi per l'esecuzione di alcune attività edilizie è necessario il N.O. della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

4. L'immobile oggetto della presente relazione ricade in area "**Parco Regionale Naturale dei Castelli Romani**", istituito con Legge Regionale n. 2 del 13 gennaio 1984, successivamente modificata dalla L.R. n. 64 del 28 settembre 1984 e dalla L.R. n. 63 del 24 maggio 1990, allo scopo di tutelare l'integrità delle caratteristiche naturali e culturali del Vulcano Laziale dei Monti Albani, di valorizzarne le risorse ai fini di una razionale fruizione da parte dei cittadini e per contribuire al riequilibrio territoriale ed allo sviluppo sociale economico delle popolazioni interessate (Cfr. all. "M").
5. L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

QUESITO N°12:

determinare 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – Rocca di Papa
- Ufficio Tecnico di Rocca di Papa
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, varia da:

- ✓ **Quotazione Agenzia delle Entrate** un minimo di 1.600,00 €/mq fino ad un massimo di 2.400,00 €/mq.
- ✓ **Quotazione Agenzie Immobiliari** un minimo di 1.000,00 €/mq fino ad un massimo di 1.200,00 €/mq.

La scrivente ha ritenuto opportuno attribuire all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare il seguente valore medio unitario ottenuto come segue:

- ✓ **Media della Quotazione Agenzia delle Entrate**
(1.600,00 €/+ 2.400,00 €/mq) : 2 = 2.000,00 €/mq
- ✓ **Media Quotazione Agenzie Immobiliari**
(1.000,00 €/+ 1.200,00 €/mq) : 2 = 1.100,00 €/mq
- ✓ **Media della Quotazione Agenzia delle Entrate + Media Quotazione Agenzie Immobiliari**
(2.000,00 €/mq + 1.100,00 €/mq) : 2 = 1.550,00 €/mq

pertanto

Il valore medio unitario di € 1.550,00 €/mq

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di affaccio	0,85
Coefficiente di età	0,85
Coefficiente di rifiniture	0,85
Coefficiente di posizione	0,85

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,85 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,85 = 0,5220$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 1.550,00 €/mq

Pertanto:

Sup. Commerciale: mq 83 x 1.550,00 €/mq = € 128.650,00

Sommano = € 128.650,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

€ 0,5220 x 128.650,00 = € 67.155,30

Arrotondabile ad € 68.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 4.200,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 4.200,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = € 4.200,00 \times 0,20 = € 840,00$$

$$R - S = € 4.200,00 - € 840,00 = 3.360,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,035$$

$$3.360,00 \text{ (canone netto) : } 0,035 = € 96.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 96.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (68.000,00 + 96.000,00) : 2 = € 82.000,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Pratica edilizia sanatoria pari a circa € 2.500,00 (compresa la sanzione)

Istanza presso il Catasto pari a circa € 500,00

per cui avremo

€ 82.000,00 (valore immobile) - € 3.000,00 (detrazione) = € 79.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 80.000,00 (Diconsi Euro ottantamila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

Riferiti.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Documentazione fotografica (Cfr. all. "N")

QUESITO N°17:

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza della [REDACTED] e della figlia minorenni e della vicina di casa, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

In data 04/07/2013 la scrivente ha comunicato immediatamente all'Ill.mo G.E. Audino che l'immobile risultava occupata dalla famiglia [REDACTED] (Cfr. all. "D/5").

QUESITO N°19:

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA - Lotto Unico

Esecuzione Immobiliare n. 621/2012 R.G.Es.

L'immobile, del quale, il [REDACTED] è proprietario, è costituito da:

**“APPARTAMENTO, SITO IN ROCCA DI PAPA (RM),
VICOLO DELLA CAVA N.2, PIANO 1° - 2°”**

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa, al:

*Fg.32, Part.IIa 294, sub3, graffata con la p.IIa 654, Sub.2, Cat. A/3, Cl.1,
Consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56*

Al fine di legittimare lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo abilitativo ed aggiornare il catasto terreni occorre presentare rispettivamente una pratica edilizia a sanatoria presso il comune di Rocca di Papa ed una istanza presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

L'appartamento piano 1° - 2° sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq.83 e si presentano in **SCARSO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO**.

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 80.000,00
(Dicensi Euro Ottantamila/00)**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.