
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |

INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Cangiano San Bartolomeo,11

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio denominato "Residence L'ulivo" sito nel Comune di Anagni(FR) in via Cangiano San Bartolomeo,11. Il Residence è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. L'appartamento si sviluppa su un piano seminterrato ed è caratterizzato da un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e presenta anche una piccola corte esterna pavimentata. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 7,0 Km e 3,0 Km dal casello autostradale.

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** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Cangiano San Bartolomeo,11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con sub 21, a Sud con sub 27 (ex sub 8), a Est con terrapieno e ad Ovest con sub 6.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 63,50 mq | 72,00 mq | 1 | 72,00 mq | 2,70 m | S1 |
| Corte esclusiva pavimentata | 44,50 mq | 44,50 mq | 0,10 | 4,45 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 76,45 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 76,45 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/07/2011 al 26/02/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 282, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 253,06 Piano S1 |
| Dal 26/02/2014 al 17/09/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 282, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 253,06 Piano S1 |
| Dal 17/09/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 282, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 253,06 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 13/09/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 282, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 253,06 Piano S1 |
| Dal 13/09/2021 al 27/06/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 282, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 253,06 Piano S1 |
| Dal 27/06/2022 al 22/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 282, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 253,06 Piano S1 |

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 70 | 282 | 7 | | A2 | 3 | 3,5 vani | 83 mq | 253,06 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' necessario effettuare una variazione della planimetria catastale in quanto il vano denominato "Intercapedine" non fa parte dell'unita immobiliare sub 7. Vedasi quanto riportato nel capitolo regolarità urbanistica. Il costo della variazione catastale è di circa 500,00 euro.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è ubicato all'interno del Residence "L'Ulivo". Le parti comuni sono rappresentate dalla corte esterna pavimentata con inclusi i parcheggi scoperti il tutto identificato catastalmente al Foglio n.70 part. n.282 sub 25 e gli ulteriori B.C.N.C. (scale, corti, ecc.) identificati ai sub. 21-22-23-24-25-26.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici. Sull'atto notarile del 20/03/2014 R.P. n°4076 risulta che sulla corte comune distinta al foglio n.70 part. n.282 sub. 25 grava una servitù, costituitasi ai sensi dell'art. 1062 c.c., per l'accesso carrabile e pedonale ai retrostanti terreni, distinti al foglio n.70 part. n. 495 e 497. Tale servitù si esercita sul viale che si diparte dal cancello su Via Cangiano San Bartolomeo e giunge al cancello posto al confine del fondo dominante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è ubicato all'interno di un condominio denominato "Residence L'ulivo" sito nel Comune di Anagni(FR) in via Cangiano San Bartolomeo,11. Il Residence è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. L'appartamento si sviluppa su un piano seminterrato ed è caratterizzato da un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e presenta anche una piccola corte esterna pavimentata. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 7,0 Km e 3,0 Km dal casello autostradale. L'immobile internamente ed esternamente si trova in buono stato di conservazione. Nella corte comune pavimentata sub 25 sono presenti i parcheggi per gli autoveicoli. La struttura portante del complesso immobiliare è in cemento armato, con solai in latero cemento. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano esterna e terminali del tipo radiatori in alluminio. Nel salotto e nella camera da letto sono presenti n.2 split collegati alla pompa di calore esterna. Le porte e gli infissi sono in legno. I pavimenti interni sono in gres e le pareti sono tinteggiate. Le facciate esterne sono tinteggiate. Sono presenti sia l'allaccio all'acquedotto, alla fognatura e al gas metano. .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si fa presente che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** in forza di una scrittura privata ai fini della vendita dell'immobile in questione, da finalizzarsi il 10/09/2024, con applicazione della formula Rent to Buy per un importo mensile di 350,00 euro. Tale scrittura privata non risulta registrata nè firmata dal promissario acquirente. Per l'immobile pignorato si ritiene congruo l'affitto mensile di euro 350,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/06/1977 al 03/04/2007 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maio | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 15/07/1977 | | 9109 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2007 al 19/02/2010 | **** Omissis **** | Decreto di trasferimento immobili | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 27/04/2007 | 13202 | 7733 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 19/02/2010 al 26/02/2014 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 24/02/2010 | | 2180 |
| | | Registrazione | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 26/02/2014 al 17/09/2014 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 29/09/2014 | 14818 | 12120 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 17/09/2014 al 13/09/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 20/03/2014 | 4916 | 4076 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/09/2021 al 27/06/2022 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 15/09/2021 | 15060 | 12296 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/06/2022 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|--------|------------|-----------|------------|
| | | | 29/06/2022 | 12059 | 9643 |
| 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 24/02/2010
Reg. gen. 3615 - Reg. part. 785
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 26/10/2010
Reg. gen. 21523 - Reg. part. 3875
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Perugia il 14/11/2014
Reg. gen. 17535 - Reg. part. 1608
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/09/2015
Reg. gen. 14690 - Reg. part. 11652
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 24/02/2016
Reg. gen. 2965 - Reg. part. 2347
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 24/07/2023
Reg. gen. 14738 - Reg. part. 10971
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione ad iscrizione n. 3875 del 2010. Restrizione di beni**
Iscritto a Frosinone il 11/11/2011
Reg. gen. 21430 - Reg. part. 2887
- **Annotazione ad iscrizione n.785 del 2010. Frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 11/11/2011
Reg. gen. 21433 - Reg. part. 2890

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Anagni. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio. Il complesso immobiliare infatti ricade nella zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" disciplinati dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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'appartamento oggetto della presente perizia risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Licenza edilizia n. 90 rilasciata dal Comune di Anagni del 08/08/1975;
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n.42 del 28/09/2009;
- 3) D.I.A. Prot. n.13748 del 05/10/2009;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal punto di vista urbanistico non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo D.I.A. Prot. n.13748 del 05/10/2009. E' infatti presente una intercapedine, riportata anche nella planimetria catastale ma non presente nella D.I.A. Prot. n.13748 del 05/10/2009, che chiaramente non può essere parte dell'unità

immobiliare sub 7. Pertanto dovrà essere fatta una variazione catastale al fine di staccare l'intercapedine dal sub 7 e ripristinarne la destinazione d'uso per la sola ispezione straordinaria. Si fa inoltre presente che sebbene siano presenti tutti i titoli abilitativi per la legittimazione dell'appartamento sub 7 non è presente agli atti la relativa agibilità. Per l'appartamento in questione l'agibilità, sebbene condonato e come avallato da numerose Sentenze, non può essere rilasciata in quanto non sono rispettati i parametri igienico-sanitari di cui al D.M. 05/07/1975 in termini di superficie finestrata e di areazione con addirittura una finestra della camera da letto che insiste sull'intercapedine.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita del 15/09/2021 R.P. n°12296 risulta che l'immobile pignorato è di classe "D".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 346,10

Secondo quanto riferito dall'Amministratore di condominio c'è un residuo delle spese condominiali pari ad euro 915,86. I millesimi dell'appartamento sub 7 sono pari a 45,54.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da un singolo appartamento si è optato per la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Cangiano San Bartolomeo,11
Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio denominato "Residence L'ulivo" sito nel Comune di Anagni(FR) in via Cangiano San Bartolomeo,11. Il Residence è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. L'appartamento si sviluppa su un piano seminterrato ed è caratterizzato da un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e presenta anche una piccola corte esterna pavimentata. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 7,0 Km e 3,0 Km dal casello autostradale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 282, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.805,00
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione e la

tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. E' stata inoltre considerata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le perizie per esecuzioni immobiliari nella zona in questione.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - via Cangiano San Bartolomeo,11 | 76,45 mq | 900,00 €/mq | € 68.805,00 | 100,00% | € 68.805,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 68.805,00 |

Valore di stima: € 68.805,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Mancato rispetto indici igienici-sanitari | 10,00 | % |
| Variazione catastale | 500,00 | € |

Valore finale di stima: € 61.424,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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.

Frosinone, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobile lotto unico (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali lotto unico (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche otto unico (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura camerale (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atti di provenienza lotto unico (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione Amministratore di condominio (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Scrittura privata per futura vendita immobile pignorato (Aggiornamento al 21/03/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Cangiano San Bartolomeo,11
Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un condominio denominato "Residence L'ulivo" sito nel Comune di Anagni(FR) in via Cangiano San Bartolomeo,11. Il Residence è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. L'appartamento si sviluppa su un piano seminterrato ed è caratterizzato da un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e presenta anche una piccola corte esterna pavimentata. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 7,0 Km e 3,0 Km dal casello autostradale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 282, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Anagni. Non sono presenti vincoli paesaggistici di cui alle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio. Il complesso immobiliare infatti ricade nella zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" disciplinati dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 61.424,50