

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. architetto Francesca MAZZOCCHI, nell'Esecuzione Immobiliare 475/17 del R.G.E.

promossa da:

\*\*\*Omissis\*\*\*

contro

\*\*\*Omissis\*\*\*

\*\*\*Omissis\*\*\*

## INCARICO

La sottoscritta arch. **Francesca Mazzocchi**, con studio a Pontinia (LT) in Via A. De Gasperi n.12, PEC [francesca.mazzocchi@archiworldpec.it](mailto:francesca.mazzocchi@archiworldpec.it), mail [francesca.mazzocchi@gmail.com](mailto:francesca.mazzocchi@gmail.com), tel/fax 0773.868002, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito, in data 11/04/2019, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, previa nomina del 27/01/2019 disposta dal G.E. **dott. ssa Alessandra Lulli**.

## PREMESSA

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore, si ritiene che la stessa sia regolare e completa, in quanto copre il ventennio antecedente dalla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 08.01.2018. Tuttavia il giorno 08.07.2019, il sottoscritto C.T.U., si recava presso la l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezione ordinaria riferita all'arco temporale dal 24.06.1992 al 05.07.2019 (**allegato n.1**). Da tale verifica è emerso che, alla data del 08.07.2019, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non esiste alcun'altra trascrizione pregiudizievole. Dal fascicolo di causa depositato dal creditore precedente, si evince che l'esecuzione immobiliare formulata a carico dei sig.ri **\*\*\*Omissis\*\*\***, e **\*\*\*Omissis\*\*\***

grava sulla quota e diritti spettanti agli all'esecutati, per gli immobili ubicati nel Comune di Aprilia (LT), in forza dell'azione procedurale promossa da **\*\*\*Omissis\*\*\***, giusto verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 08.01.2018 ai numeri 253 del Registro Particolare e 336 del Registro Generale.

## IMMOBILI E SOGGETTI

E' sottoposto ad esecuzione immobiliare il seguente bene:

### **QUADRO A - IMMOBILI**

#### Comune di Aprilia

#### **Unità negoziale n.1**

- Catasto Fabbricati, Immobile n. 1 : Abitazione, foglio 136, particella 215 sub 7 , Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25, P.T
- Catasto Fabbricati, Immobile n. 2 : Abitazione, foglio 136, particella 215, sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Catastale € 255,65

## QUADRO B – SOGGETTI

### A favore:

\*\*\*Omissis\*\*\*

- diritto di proprietà quota 100/100 sull'U.N. n° 1

### contro:

\*\*\*Omissis\*\*\*

- diritto di proprietà quota 50/100 sull'U.N. n° 1

\*\*\*Omissis\*\*\*

- diritto di proprietà quota 50/100 sull'U.N. n° 1

## ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 25/03/2019 si procedeva, previa raccomandata<sup>1</sup> A.R. del 19/06/2020, al primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Aprilia (LT) Via Sinello n. 2 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Corrado Ciccirelli (**allegato 4**). Dopo aver constatato l'assenza degli esecutati si concordava un nuovo accesso per il giorno 08/08/2020 previo telegramma del 07/08/2019. Anche in questo sopralluogo non si è potuto accedere agli immobili, risultanti apparentemente disabitati, veniva programmato dunque un nuovo accesso con l'ausilio della forza pubblica. In data 15/06/2020, la sottoscritta si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura unitamente al nuovo Custode Giudiziario Avv. Maxime Rocca, ove constatato che l'immobile risultava disabitato, si provvedeva ad entrare nell'area cortilizia da un fondo adiacente risultante accessibile dall'esterno e comunicante con la corte esterna ai fabbricati. La stessa presentava masserizie abbandonate di ogni genere, un container adibito, presumibilmente ad abitazione e n. 2 automobili abbandonate. Il 30/10/2020 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Maxime Rocca e della forza pubblica, si procedeva al sopralluogo presso i beni esecutati. Le operazioni peritali iniziate alle ore 11,30, sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva nell'unità abitativa, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico, oltre ad esaminare il bene nelle sue caratteristiche tecnico-costruttive.

Gli immobili erano individuati per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Quest'ultima si riproduce in allegato (**allegato n.3**)

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** – Unità immobiliare al piano terra, ubicato in Aprilia – Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25.
- **Rif. 2** – Unità immobiliare al piano primo, ubicato in Aprilia – Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Catastale € 255,65

## DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di RGE 475/17 sono situate nel paesaggio agrario del Comune di Aprilia dal cui centro dista circa 8 Km e precisamente sulla Via Sinello 2. Si accede al compendio immobiliare mediante due cancelli metallici carrabili ad azionamento manuale. L'area cortilizia risulta delimitata da recinzione costituita in parte da muratura in blocchetti di tufo e parte in ringhiera metallica. La stessa nei vari sopralluoghi, presentava masserizie abbandonate di ogni genere, un container adibito, presumibilmente ad abitazione e n. 2 automobili abbandonate. Non sono presenti opere di urbanizzazione primaria; rete idrica cittadina, collettore comunale e la rete del gas metano. Inoltre è stata rilevata la presenza di impianto di pubblica illuminazione. L'appartamento sito al piano primo, a cui si accede tramite scala esterna in c.a., fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra, adibito ad abitazione. Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in blocchetti di tufo, la copertura è a tetto a doppia falda; esternamente risulta intonacato con malta di pozzolana e cemento. Adiacente all'abitazione sita al piano primo è presente un fabbricato, anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare, ad un piano fuori terra con copertura a terrazzo praticale, e annesso ripostiglio.

Entrambi i fabbricati versano in stato di abbandono e di degrado. Durante il sopralluogo è stata riscontrata una condizione igienica alquanto scarsa che ha determinato una discreta difficoltà all'ingresso dei vari ambienti.

**Rif. 1** L'unità immobiliare al piano terra ad uso abitativo, con ingresso indipendente è composta da cucina-pranzo mq 15,81, camera da letto mq 25,75, stanza adibita a camera da letto mq 8,67, ricavata con la chiusura del porticato. L'altezza è pari a ml 2,75. Il tutto versa in uno stato di fatiscenza e di abbandono con condizioni igieniche disagiate. Nella parte posteriore al fabbricato sono presenti due locali fatiscenti uno dei quali adibito a servizio igienico per un totale di mq 4,39 e altezza media pari a ml. 2,20. Dall'analisi della documentazione allegata alla Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 2865 del 20.03.1986, si evince che il fabbricato, diversamente da quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale prot. LT0249714 del 24/09/2008, ha destinazione d'uso magazzino (**allegato n.9**)

**Rif. 2** L'appartamento ad uso abitativo sito al piano primo del fabbricato è composta da cucina di mq 8,32, servizio igienico sanitario di mq 5,20 composto da lavabo, bidé, wc, vasca da bagno e doccia, camera da letto di mq 14,82 e disimpegno mq 6,36 e presenta un'altezza media pari a ml 2,45. Sono presenti infissi e persiane in alluminio; assenti le zanzariere. Dalla documentazione fotografica allegata si evince la condizione di degrado in cui versa l'immobile (fatiscente).

Per entrambi gli immobili non è stata rilasciata dal Comune di Aprilia, Concessione Edilizia in sanatoria.

## TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene per la quota pari a ½ ciascuno, ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*Omissis\*\*\***
  
- **\*\*\*Omissis\*\*\***

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

- **\*\*\*Omissis\*\*\*** (Proprietà ½)
- **\*\*\*Omissis\*\*\*** (Proprietà ½)

Gli immobili, sono pervenuti ai debitori per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita del 13/11/2008 notaio ANTONIO FUCCILLO di Latina:

- Repertorio 18981 Raccolta 8885, trascritto a Latina in data 14/11/2008, Registro Generale n. 31905, Registro Particolare n. 18981 (**allegato n.6**).

I debitori nell'atto di compravendita dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni.

### CONSISTENZA LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (erroneamente riportato come categoria A/2)	mq 41,56	mq 50,05	0,60	mq 30,03*	ml 2,75	Pt
Ripostiglio	mq 5,22	mq 14,30	0.60	mq 8,58	ml 2,20	Pt
Appartamento	mq 34,70	mq 45,08	1,00	mq 45,08	hm ml 2,45	P1
Terreno (cortilizio)	mq 896,00 (superficie catastale meno le volumetrie)		0.10	Mq 89.60		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>mq 173,29</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>mq 173,29</b>		

\*Rif. 1 Per l'unità immobiliare nel calcolo della consistenza, è stata considerata la superficie non residenziale, prendendo in considerazione la destinazione d'uso riportata sugli elaborati grafici a base di Domanda di Condo edilio e pertanto ragguagliata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Immobile di cui al Rif.1** (Foglio 136, Particella 215 Sub. 7)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2005 al 09/11/2006	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 6 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 10 vani Rendita € 852,15 Variazione del 11/05/2015 prot. n. LT0028578 DEL 11/02/2005
Dal 09/11/2006 al 24/09/2008	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 6 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 10 vani Rendita € 852,15 Variazione del 11/05/2015 prot. n. LT0028578 DEL 11/02/2005
Dal 24/09/2008 al 13/11/2008	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 7 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani Rendita € 298,25 Divisione del 24/09/2008 prot. LT0249714
Dal 13/11/2008	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 7 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 3,5 vani Rendita € 298,25

**Immobile di cui al Rif.2** (Foglio 136, Particella 215 Sub. 9)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2002 al 09/11/2006	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 6 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 10 vani Rendita € 852,15 Variazione del 11/05/2015 prot. n. LT0028578 DEL 11/02/2005
Dal 09/11/2006 al 24/09/2008	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 6 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 10 vani Rendita € 852,15 Variazione del 11/05/2015 prot. n. LT0028578 DEL 11/02/2005
Dal 24/09/2008 al 13/11/2008	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 9 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 3 vani Rendita € 255,65 Divisione del 24/09/2008 prot. LT0249714
Dal 13/11/2008	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 215 Sub. 9 Categ. A/2, Cl. 2, Consistenza 3 vani Rendita € 255,25

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto delle planimetrie catastali in atti (**allegato n.2**), con le risultanze del rilievo (**allegato n.7**) sono state riscontrate alcuna difformità meglio evidenziate nell'elaborato rappresentanti le difformità. (**allegato n.8**)

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Aprilia									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
136	215	7		A/2	2	3,5 vani	60 mq	298,25 €	T
136	215	9		A/2	2	3 vani	46 mq	255,65 €	1

### STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito nel sopralluogo del 30/10/2020 con l'ausilio della forza pubblica l'immobile risultava apparentemente occupato. Non si è a conoscenza dei dati degli occupanti.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2018	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	13/11/2008	18151	8885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro LT	14/11/2008	18981	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 08/07/2019 ed al 19/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati e sui debitori:

#### *Iscrizioni*

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2008 - Registro Particolare 7177 Registro Generale 31907 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Repertorio 18152/8886 del 13/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Aprilia(LT)

### Trascrizioni

- **Pignoramento** (RGE 475/2017)
- Trascritto a Latina il 08/01/2018  
Reg. gen. 336 - Reg. part. 253
- **\*\*\*Omissis\*\*\***
- Contro  
  
**\*\*\*Omissis\*\*\*** (Proprietà ½)  
  
**\*\*\*Omissis\*\*\*** (Proprietà ½)

### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia, si rappresenta l'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare. Secondo quanto previsto dal vigente PRG e più precisamente dalla Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi, approvata con D.C.C. n. 8 del 22/03/2000 e D.C.C. n. 66 del 28.11.2011, le unità immobiliari ricadono in zona BP (tessuto edificato).

La zona ricade in zona sismica B, sottozona B e quindi assoggettata alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n. 64. Relativamente al P.A.I. la zona non ricade in regime vincolistico.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata condotta indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia in data 22/01/2020. Si è potuto quindi accertare quanto segue:

- Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 2865 del 20.03.1986
- Integrazione alla Domanda di Sanatoria sopracitata in data 15.03.1987 ( documentazione fotografica, atto notorio, elaborato grafico, atto di proprietà;
- Integrazione alla Domanda di Sanatoria sopracitata in data 12.05.1987 (ricevute di versamento, certificato idoneità statica, perizia giurata).
- Istanza di sanatoria ai sensi degli art. 17 e 40 della L. 47/85 in data 23/04/2007 prot. 18460

Dalla Domanda di sanatoria e successive integrazioni si evince quanto segue:

- **Rif. 1** L'unità immobiliare al piano terra attualmente ad uso abitativo, come anche riportato nell'elaborato planimetrico catastale prot. LT0249714 del 24/09/2008, ha invece destinazione d'uso magazzino (**allegato n.9**)
- **Rif. 2** L'appartamento ad uso abitativo sito al piano primo del fabbricato è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 2865 del 20.03.1986 ed all'elaborato planimetrico catastale prot. LT0249714 del 24/09/2008 (**allegato n.9**)

Per entrambi gli immobili non è stata rilasciata dal Comune di Aprilia, Concessione Edilizia in sanatoria.



Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- **Rif. 1** difformità nella destinazione d'uso dei locali; chiusura porzione di portico.

Per meglio sintetizzare le difformità riscontrate, si allega specifico elaborato grafico (**allegato 8**)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- In ottemperanza al quesito nel punto 15, del verbale di giuramento, non è stato possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'assenza di libretti d'uso e manutenzione dell'impianto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **STIMA**

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita dei beni pignorati in un'unico lotto. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie, situazione condominiale) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Rif. 1** - Unità immobiliare al piano terra, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25.

**Rif. 2** - Unità immobiliare al piano primo, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Catastale € 255,65

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Magazzino (erroneamente riportato come categoria A/2)	mq 41,56	mq 50,05	0,60	mq 30,03*	ml 2,75	Pt

Ripostiglio	mq 5,22	mq 14,60	0.60	mq 8,76	ml 2,20	Pt
Appartamento	mq 34,70	mq 45,08	1,00	mq 45,08	hm ml 2,45	P1
Terreno (cortilizio)	mq 896,00 (superficie catastale meno le volumetrie)		0.10	Mq 89.60		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>mq 173,47</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>mq 173,47</b>		

Superficie convenzionale complessiva mq 173,47 x valore unitario **€ 770,00/mq=**

Valore di stima: **€ 133.571,90**

Deprezzamento del 50,00 %

**Valore finale: € 66.785,95**

**Arrotondamento: € 67.000,00 ( sessantasettemila)**

Il deprezzamento sul valore ordinario di mercato è stato applicato in considerazione dello stato di conservazione del compendio immobiliare, nonché delle spese tecniche, di istruttoria e di segreteria necessarie per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alla parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, lì 27/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Francesca MAZZOCCHI

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 - Atti provenienza immobile
- ✓ N° 7 - Restituzione grafica rilievo metrico
- ✓ N° 8 - Restituzione Grafica Difformità
- ✓ N° 9 - Titoli Edificatori e Stralci Progettuali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### **LOTTO 1**

---

**Rif. 1** - Unità immobiliare al piano terra, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25.

**Rif. 2** - Unità immobiliare al piano primo, ubicato in Aprilia - Via Sinello 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3, Rendita Catastale € 255,65

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1).

**Prezzo base d'asta: € 67.000,00 ( sessantasettemila)**

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 475-2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00\_( SESSANTASETTEMILA)

Rif. 1			
<b>Ubicazione:</b>	Aprilia- Via Sinello n. 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	½ + 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	<p><b>Rif.2 Appartamento</b> al piano primo di fabbricato residenziale a due piani fuori terra, , identificato al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215 sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,0, Superficie catastale 46 mq, Rendita Catastale € 255,65;</p> <p><b>Rif. 1 Locale deposito con annesso ripostiglio</b> al piano terra, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 215, sub 7, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale 60 mq, Rendita Catastale € 298,25</p>	<b>Superficie</b>	1.414,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Rif.2</b> Appartamento ad uso abitativo sito al piano primo del fabbricato è composta da cucina di mq 8,32, servizio igienico sanitario di mq 5,20 composto da lavabo, bidé, wc, vasca da bagno e doccia, camera da letto di mq 14,82 e disimpegno mq 6,36 e presenta un'altezza media pari a ml 2,45. Sono presenti infissi e persiane in alluminio; assenti le zanzariere. Il tutto versa in uno stato di degrado considerevole.</p> <p><b>Rif. 1</b> L' unità immobiliare al piano terra ad uso abitativo ma con destinazione d'uso magazzino, con ingresso indipendente è composta da cucina-pranzo mq 15,81, camera da letto mq 25,75, stanza adibita a camera da letto mq 8,67, ricavata con la chiusura del porticato. L'altezza è pari a ml 2,75. Il tutto versa in uno stato di fatiscenza e di abbandono. Nella parte posteriore al fabbricato sono presenti due locali fatiscenti uno dei quali adibito a servizio igienico per un totale di mq 4,39 e altezza media pari a ml. 2,20.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		