
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare 356/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO



<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>7</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>8</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 356/2018 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>



INCARICO



il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Artena (RM), email archcasadonte@virgilio.it; archcasadonte@gmail.com, PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.12.2018 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 Rocca di Papa (RM) - VIA ALBALONGA 40, piano 2

DESCRIZIONE

In zona periferica del Comune di Rocca di Papa , con scarsa presenza di parcheggi e di servizi in generale, appartamento in pessimo stato d'uso e manutenzione , facente parte di un maggior immobile di complessivi tre piani, anch'esso in pessimo stato d'uso e manutenzione relativamente alle porzioni condominiali.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento , in pessimo stato d'uso e manutenzione , ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA ALBALONGA 40, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 24 luglio 2018 dal Notaio Da detto certificato notarile risultano ulteriori due trascrizioni di pignoramento dello stesso immobile e precisamente le formalità : 23704 del 05.08.2015 a favore di e 24443 del 25.05.2016 a favore di Dalla relazione delegata all'Avv. Gentili Fabio non si evincono carenze nella documentazione versata nel fascicolo informatico. Rispetto alla presenza delle altre due trascrizioni di precedenti pignoramenti , innanzi indicate, L'avv. **Gentili** dichiara che detti pignoramenti risultano estinti : in data 11.01.2016 ed in data 24.10.2016 per inattività.

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED] (1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ASTE GIUDIZIARIE.it
CONFINI

L'immobile nel suo complesso confina: con scala condominiale e con distacco: da Via Albalonga, da particella 608, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,72 mq	82,06 mq	1,00	82,06 mq	2,82 m	2
Terrazza	24,52 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Terrazza	60,27 mq	61,44 mq	0,10	6,14 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				95,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,70 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	Grafato
	6	607	5		A2	2	4,5	89	488,05	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è diverso dalla planimetria catastale in atti in quanto la sagoma dell'appartamento relativamente ai vani bagno e cucina non corrisponde allo stato dei luoghi. Infatti la parete sud di detti vani risulta rappresentata complanare, mentre nella realtà tra la parete del bagno e quella della cucina esiste una risega di circa cm. 85. La variazione di sagoma non ha comportato significative differenze di superficie. Tale difformità, tuttavia, si rileva anche rispetto al grafico allegato alla "Concessione Edilizia Sanatoria". Rispetto al grafico suddetto, si rileva inoltre la realizzazione di una maggiore

superficie di terrazza per circa mq. 19,47. Lo scrivente considerato che, dovendo l'aggiudicatario provvedere a propria cura e spesa al ripristino dello stato autorizzato e/o alla verifica e convenienza economica di una possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate, non ritiene procedere a variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in sede di accesso è risultato: occupato dalla Sig.ra (madre dell'esecutato), allacciato alle forniture domestiche, completamente arredato, **versare in pessimo stato d'uso e manutenzione.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal " Certificato di Idoneità Sismica" sottoscritto dal Dott. Ing. **Pietro Brandi** depositato alla Regione Lazio Sezione Antisismica il 25.02.2004 al n° 43926/s, risultano le seguenti caratteristiche costruttive del maggior fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato: fondazioni su trave rovescia in c.a.; struttura in elevazione con pilastri e travi nei due sensi in c.a. formati da gabbie chiuse; solaio in laterocemento, scala con soletta portante in c.a. e gradini appoggiati, balconi con soletta in c.a. alleggerita, coperture a terrazzo. Nella relazione tecnica riportata nel grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, il tipo di struttura del fabbricato viene definita "portantemista, cemento e muratura con copertura a terrazzo. Nella realtà per quanto è stato possibile rilevare risulta che la struttura portante dell'appartamento pignorato è in muratura di blocchetti di tufo, in parte continua in parte realizzata con pilastri collegati con travi (probabilmente realizzate in C.A). I solai per le porzioni ispezionabili risultano realizzati con profili in ferro con interposti tavelloni in avanzato stato di degrado nelle porzioni visibili non intonacate. Il solaio di calpestio della zona cucina - bagno - camera nella direzione est poggia direttamente su uno sperone naturale, probabilmente di natura tufacea.

Le pareti esterne risultano intonacate al rustico, ad esclusione della parete sud in parte rivestita con listelli di cortina in parte intonacata e verniciata. La copertura dell'appartamento oltre al solaio in piano è costituita da copertura del tipo a tetto realizzata con lamiera ondulata. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di maiolica. I pavimenti interni sono costituiti da mattonelle in ceramica; quelli della terrazza da mattonelle in gres. Gli infissi esterni sono formati parte da finestra e persiana in legno, parte da finestra in alluminio, parte da finestra in ferro. Sono presenti tutti gli impianti domestici: idrico, elettrico, igienico sanitario, di riscaldamento alimentato da camino caldaia. Di detti impianti non sono stati rinvenuti né agli atti del Comune di Rocca di Papa, né nella disponibilità dell'esecutato le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è risultato privo sia del libretto d'impianto che delle ricevute degli interventi di manutenzione previsti per legge. Pertanto lo scrivente non ha potuto provvedere alla redazione dell'APE.

L'immobile pignorato versa in tutte le sue componenti in pessimo stato d'uso e manutenzione, tanto da rendersi necessario per la normale fruibilità di generalizzato intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Anche le porzioni condominiali del maggior fabbricato di cui è parte il cespite espropriato versano in pessimo stato d'uso, e manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 02/07/1975 al 18/03/2004	..... proprietario per 1/1 del diritto di proprietà di parte dell'immobile.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		.....	02/07/1975	9660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/07/1975	15023	12148
Dal 10/09/1979 al 18/03/2004	..... proprietario per 1/1 del diritto di proprietà di parte dell'immobile.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		.....	10/09/1979	413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/01/1980	2045	1671
Dal 19/03/2004 al 19/10/2005	..... Poprietaria per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		.....	19/03/2004	98265	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/03/2004	15708	9925
Dal 20/10/2005	..... proprietario per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		.....	20/05/2005	103339	38464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/10/2005	71497	41479
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 24/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 27/03/2004
 Reg. gen. 15709 - Reg. part. 3283
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante:
 Data: 19/03/2004
 N° repertorio: 98266
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 31/10/2005
 Reg. gen. 71498 - Reg. part. 20845
 Quota: 1/1
 Importo: € 220.000,00
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 110.000,00
 Rogante:
 Data: 20/10/2005
 N° repertorio: 103340
 N° raccolta: 38465

Trascrizioni

- Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Roma**
 Trascritto a Roma 2 il 16/02/1998
 Reg. gen. 4418 - Reg. part. 3037
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro
 Note: La formalità 3037 del 16.02.1998 grava sul terreno sito in Comune di Rocca di Papa distinto al NCT al Fg. 6 - p.la 316

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 05/08/2005
 Reg. gen. 32817 - Reg. part. 23704
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 25/05/2016
 Reg. gen. 35819 - Reg. part. 24443
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 12/07/2018
 Reg. gen. 34263 - Reg. part. 23813
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di appartamento facente parte di un maggior fabbricato realizzato su lotto di terreno ricadente in zona agricola di PRG. Il sito ubicativo è sottoposto a vicolo paesaggistico, è interessato dall'art. 146 lettera "F" D.lgs 490/1999 (Parco Regionale dei castelli Romani), è ricompreso nel P.T.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il maggior immobile di cui è parte l'appartamento espropriato fu realizzato in assenza del prescritto titolo abilitativo. Successivamente a seguito di richiesta di condono edilizio assunta col n° di pratica 955/85, fu rilasciato dal Comune di Rocca di Papa Permesso di Costruire in Sanatoria n° 492 del 9 marzo 2004 - prot. 24485, previa acquisizione dell'autorizzazione D.lgs 490/99 del responsabile Area Tecnica n° 1202 del 27.05.2003 prot. n° 191 espressa ai sensi della L.R. n° 59/95 trasmessa al Ministero per i Beni Ambientali e Culturali con nota prot. n° 10546 del 28.05.2003, in ordine al quale, da parte dello stesso ministero non è stato disposto alcun provvedimento di annullamento di cui all'art. 159 del D.lgs n. 490 del 29.10.1999. Per il maggior immobile di cui è parte l'appartamento pignorato risulta rilasciato " Certificato di Idoneità Sismica " sottoscritto dal Dott. Ing. depositato alla Regione Lazio Sezione Antisismica in data 25.02.2004 al n° 43926/S.

In relazione all'appartamento pignorato, lo stato dei luoghi risulta essere conforme da quanto rappresentato nel grafico allegato alla C.E. in sanatoria in quanto: si è rilevata una maggior superficie di circa mq. 19,47 della terrazza a livello; la sagoma dell'appartamento relativamente ai vani bagno e cucina è diversa. Infatti la parete sud di detti vani risulta rappresentata complanare, mentre nella realtà tra la parete del bagno e quella della cucina esiste una risega di circa cm. 85. Detta variazione di sagoma ha generato un aumento della superficie coperta di circa mq. 1,13. Il vano cucina nel quale è rappresentata una sola finestra è caratterizzato dalla presenza di una portafinestra e di una finestra. La copertura dell'appartamento prevista con solo solaio in piano, nello stato rilevato è formata da solaio in piano e da solaio inclinato del tipo a tetto, realizzato con pannelli di lamiera ondulata. L'altezza interna utile dell'appartamento autorizzata per ml. 3,00 è di effettivi ml. 2,82.

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che:” Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'ag-giudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di co-struire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 dispone che” Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

In relazione alle disposizioni innanzi riportate, la eccezionale e postuma possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, qualora l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive (leggi : 724/ 94 e 326 / 2003) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi.

I termini innanzi richiamati sono : in riguardo alle ragioni creditorie quello del 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003); in riguardo alla data dell'abuso quello del 31 marzo 2003 (leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio).

Il creditore precedente è la in forza di pignoramento trascritto il 12.07.2018.

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente, le ragioni del credito non risultano essere anteriori alla data del 2 ottobre 2003, e l'epoca degli abusi non risulta accertabile . Pertanto le rilevate difformità come innanzi descritte , a parere dello scrivente e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Rocca di Papa e degli eventuali ulteriori Enti coinvolti, sono da ritenersi non sanabili ai sensi delle sopracitate disposizioni di legge.

La eventuale , **ma non certa** , possibilità in mancanza della presentazione della pratica al Comune di Rocca Di Papa e alla Regione Lazio, di poter ricorrere all'accertamento di conformità ex art. 36 del D.p.r. 380/01 e art. 22 L.R. 15/2008, comporterebbe in base alla deliberazione del Comune di Rocca di Papa n° 5 del 20.02.2012 con la quale fu approvato il regolamento riportante i criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative e pecuniarie previste in materia di abusi edilizi ,la corresponsione della sanzione ex art. 15 L.R. 15/2008 e dell'oblazione ex art. 22 L.R. 15/2008 . A tali oneri deve aggiungersi l'importo della sanzione pecuniaria per danno ambientale ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e dell'art. 4, comma 8 del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007), oltre le spese tecniche ed amministrative per l'inoltro della relativa pratica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'im-mobiliare in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

La stima viene eseguita in base alle quotazioni di mercato di immobili aventi ubicazione e caratteri-stiche simili a quello espropriato tenuto conto dei valori di vendita e di locazione desunti : dall'OMI relativi alla zona D1 (periferica - Campi di Annibale) del Comune di Rocca di Papa riferiti al primo se-mestre dell'anno 2018 , dal Borsino Immobiliare relativi alla zona espansione residenziale riferiti al mese di ottobre 2019, da annunci di vendita riportati in portali di vendite immobiliari . Mediamente

detti valori, che di seguito si riportano sono abbastanza simili tra di loro e comunque entro la fascia di tolleranza estimativa.

☐ Abitazioni civili (valore di mercato per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 1.400,00

valore massimo €/mq = € 1.900,00

☐ Abitazioni civili (valore di locazione €/mq x mese)

☐ valore minimo €/mq x mese = € 5,00

☐ valore massimo €/mq x mese = € 6,60

☐ tasso di capitalizzazione 4,10% (rif. Borsino Immobiliare)

In relazione: alle caratteristiche del cespite espropriato, all'ubicazione, al piano , allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare i valori minimi, quindi €/mq. 1.400,00

€/mq x mese 5,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO UNICO

1° METODO

Determinazione del valore degli immobili mediante capitalizzazione dei redditi

Superficie ragguagliata immobile mq. 95,70

Affitto presunto €/mq x mese 5,00

Affitto presunto mensile mq 95,70 x 5,00= € 478,50 - arrotondato a € 480,00

Affitto annuo presunto = € 480,00 x 12 = € 5.760,00

Spese presunte (rif. Forte - De Rossi : min. 12% - max 28,5 % - media 20,25)

Reddito netto = 5.760,00 - (5.760,00,00 X 0,12) = 5.068,80, arrotondato a € 5.068,00

saggio di capitalizzazione del reddito netto per immobili residenziali 4,10 % (fonte Borsino Immobiliare

Determinazione valore

Reddito netto = € 5.068,00

V = € 5.068,00:0,041 = € , arrotondato a € 123.609,75 , arrotondato a € 124.000,00

2° METODO

Determinazione del valore dell'immobile con metodo sintetico

Superficie ragguagliata immobile = mq. 95,70

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.400,00

VALORE = 95,70 x €/mq 1.400,00 = € arrotondato a € 133.980,00, arrotondato a € 134.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (124.000,00 + 134.000,00) : 2 = € 129.000,00

DETRAZIONI

Per rilevate difformità tra autorizzato ed esistente, per immobile in pessimo stato d'uso e manutenzione, per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza del certificato di abitabilità, per mancanza dei certificati di conformità degli impianti:

20% del valore stimato = € 25.800,00

Restano € = € 103.200,00

in C.T. € 103.000,00 (Cento tre mila euro)

BANDO D'ASTA

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

- **Bene N° 1 -In zona periferica del Comune di Rocca di Papa con scarsa presenza di parcheggi e di servizi in generale, e precisamente in via Albalonga n° 40 appartamento, in pessimo stato d'uso e manutenzione, facente parte di un maggior immobile di complessivi tre piani le cui porzioni condominiali versano anch'esse in pessimo stato d'uso e manutenzione. Il tutto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 607, Sub. 5, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

Valore stimato € 103.000,00 (Cento tre mila euro)

Riscontrate difformità tra autorizzato e realizzato

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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.

Artena, li 24/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Casadonte Alfiero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -In zona periferica del Comune di Rocca di Papa con scarsa presenza di parcheggi e di servizi in generale, e precisamente in via Albalonga n° 40 appartamento, in pessimo stato d'uso e manutenzione, facente parte di un maggior immobile di complessivi tre piani le cui porzioni condominiali versano anch'esse in pessimo stato d'uso e manutenzione. Il tutto identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 607, Sub. 5, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

Valore stimato € 103.000,00 (Cento tre mila euro)

Riscontrate difformità tra autorizzato e realizzato

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 356/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - VIA ALBALONGA 40, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 607, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	95,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in sede di accesso è risultato: occupato dalla madre del debitore, allacciato alle forniture domestiche, completamente arredato, versare in sufficiente stato d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	In zona periferica del Comune di Rocca di Papa, con scarsa presenza di parcheggi e di servizi in generale, appartamento facente parte di un maggior immobile di complessivi tre piani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

