

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n. 162/2022 R.G.Es.

**Udienza 13.01.2023**

**Rinvio al 29.09.2023**

**INTEGRAZIONE-RETTIFICA ELABORATO PERITALE**

**a seguito della udienza del 19.05.2023**

(Udienza 29.09.2023)

PRIVACY

***Parte Procedente***

C.F. \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_  
e per essa la \_\_\_\_\_ (cod. fisc.: \_\_\_\_\_) rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. \_\_\_\_\_  
(C.F. \_\_\_\_\_) dello Studio Legale \_\_\_\_\_  
Tel. \_\_\_\_\_ - Fax \_\_\_\_\_ PEC: \_\_\_\_\_

***Esecutata***

XXXXXXXX XXXXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Nata il XXXXXXXXXXXX a XXXX - Residente in XXXXXXXXX in via XXXXX XXXXXXXXXXXX  
XX XX rappresentata dall'Avv. Nuri Venturelli con studio in Piazza Apollodoro 26 - 00196 Roma email:  
info@venturelliclabreseavvocati.it

***Intervenuti***

P.I. di Gruppo \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro Imprese di \_\_\_\_\_ numero  
RE \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, vi \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dallo Studio  
Legale dell'Avv. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) del Foro di \_\_\_\_\_, con Studio in \_\_\_\_\_, via

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Anna LUISA DI SERAFINO**

***VILLINO UNIFAMILIARE CON GIARDINO***

ubicato in Ciampino via Pantanella n. 12

Fg. 12 Part. 252 Sub 501-502 VILLINO

Fg. 12 Part. 855 TERRENO



STUDIO TECNICO  
**ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA**  
via S. Agostino I° trav. n. 12  
00032 Carpineto Romano (RM)  
C.F. CMPNMR69L48C8581  
annamaria.campagna@gmail.com  
[am.campagna@pec.archrm.it](mailto:am.campagna@pec.archrm.it)  
cell. 3471151317



# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

## **INTEGRAZIONE-RETTIFICA ELABORATO PERITALE**

**a seguito della udienza del 19.05.2023**

***in rosso verranno riportate le integrazioni/rettifiche***

Perizia dell'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare **162/2022** del R.G.E.

TRASMISSIONE 1° ELABORATO PERITALE ALLE PARTI VIA PEC: 12.11.2022

DEPOSITO 1° ELABORATO PERITALE IN TRIBUNALE: 03.01.2023

UDIENZA: 19.05.2023

***La scrivente in qualità di CTU nominata, per la procedura de quo, depositava il proprio elaborato peritale, tenendo conto, ai fini della regolarità urbanistica del bene, in questione, quanto rilasciato dal Comune di Ciampino, in seguito ad accesso atti.***

***In sede di udienza l'avv.to Milena Conti in sost. dell'avv.to Venturelli per l'opponente, mostrava ulteriori documenti rilasciati dal Comune di Ciampino in data 18.04.2023, non consegnati alla scrivente in sede di accesso agli atti, di cui sopra, che, secondo l'Avvocato ...regolarizzavano la quota parte dell'immobile, ritenuto dalla scrivente, realizzato senza titolo.***

***La scrivente, a seguito di ciò, ha eseguito un nuovo accesso agli atti, in forza dei nuovi documenti, consegnati in sede di udienza, lamentando, con l'Ufficio preposto, l'inconveniente in questione.***

***A seguito di questo nuovo accesso agli atti, sono stati prodotti dall'ufficio del Comune di Ciampino, ulteriori documenti, che, a seguito di una verifica ed opportuna valutazione, portano la scrivente a ritenere necessario rettificare e sostituire l'elaborato peritale, già inviato alle parti e depositato in Tribunale.***

**TUTTO CIO' PREMESSO, si redige il seguente elaborato peritale:**

### INCARICHI

- ❖ In data 05.08.2022, la sottoscritta **Arch. Campagna Anna Maria**, con studio in Via S. Agostino la Traversa n. 12 - 00032 Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c. e in data 11.08.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la redazione dell'elaborato peritale, oggetto della procedura (Vedasi All. 1A già agli atti):
  - 1) **VILLA** censita nel N.C.E.U. al Fg. 12, P.lla 252, sub. 501 graffate P.lla 252 sub 502, cat. A/7, cons. vani 12, p S1-2;
  - 2) **TERRENO** censito nel N.C.T. al Fg. 12, P.lla 855, vigneto, cl. 3, sup. are 1 ca 61, R.D. € 3,16, R.A. € 1.00  
siti nel Comune di Ciampino (RM) in via Pantanella n. 12.
- ❖ In data 05.08.2022 veniva nominato quale custode della procedure **l'Avv. D'Alessandro Francesco** con sede in Corso Giacomo Matteotti n. 4 - 0041 Albano Laziale (RM) - email:



avv.francescodalejandro@gmail.com e in data 09.08.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento (Vedasi All. 1B già agli atti).

## PROCEDURA PROMOSSA DA:

\_\_\_\_\_ (Vedasi All. 2A già agli atti):

C.F.: \_\_\_\_\_

con sede legale in \_\_\_\_\_

e per essa la \_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_) rappresentata e difesa:

dall'Avv. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)  
dello Studio Legale \_\_\_\_\_

Tel. ( \_\_\_\_\_ ) - Fax ( \_\_\_\_\_ )

PEC: \_\_\_\_\_

## CONTRO

**XXXXXXXX XXXXXX**

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXX X XXXX

Residente in Ciampino in via delle Pantanelle n. 12

rappresentata e difesa dall'Avv. Nuri Venturelli con studio in Piazza Apollodoro n. 26 - 00196 Roma

email: info@venturelliclabreseavvocati.it

## CREDITORI INTERVENUTI:

Come riportato nella documentazione agli atti RISULTA CREDITORE INTERVENUTO la:

\_\_\_\_\_ giusta istanza di intervento del 19.10.2022 (Vedasi All. 2B già agli atti):

La Società MBCredit Solutions S.p.A. (partita IVA di Gruppo 10536040966, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro Imprese di Milano: numero 09007750152, REA 1260400), con sede legale in Milano (MI), via Caldera 21, a mezzo dei suoi procuratori Speciali Dottori Antonella Mafrica e Biagio Squillacioti, nomina quale suo difensore e procuratore speciale in ogni fase e grado del presente giudizio ed atti inerenti, conseguenti e successivi, ed eventuali opposizioni previste dal Codice di Procedura Civile, compreso la procedura di mediazione, la procedura fallimentare, appello, cassazione, revocazione ordinaria e straordinaria, l'atto di precetto e il processo di esecuzione e l'eventuale giudizio di opposizione all'esecuzione e agli atti esecutivi e di terzo, nei confronti dei sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Roma il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a Roma il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'Avv \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) del Foro di \_\_\_\_\_, con Studio in \_\_\_\_\_, presso cui elegge domicilio.



## SURROGANTE/SOSTITUITO:

Come riportato nella documentazione agli atti **RISULTA** la:

1. **[REDACTED]**  
che ai sensi e per gli effetti dell'art.111 cpc, quale successore a titolo particolare di **[REDACTED]** (a sua volta cessionaria di **[REDACTED]** S.p.A.) interviene nella procedura esecutiva immobiliare n.162/2022 RGE, pendente avanti codesto Tribunale, riportandosi integralmente a quanto eccepito, dedotto e formulato in tutti gli atti difensivi depositati da **[REDACTED]** spa e da **[REDACTED]** S.p.A. e pertanto chiede l'assegnazione in via privilegiata ipotecaria e in via chirografaria le somme individuate e specificate, negli atti, oltre alle spese per l'intervento nella presente procedura;
2. **[REDACTED]** S.r.l.

## COMPROPRIETARI:

Come riportato nella documentazione agli atti **NON RISULTANO** COMPROPRIETARI CUI NOTIFICARE L'AVVISO EX ART. 599 C.P.C.



## SOMMARIO

---

Incarico.....	.....
Procedura promossa da .....	.....
Parte procedente.....	.....
Esecutata.....	.....
.Creditori interventi.....	.....
..Comproprietari.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto Unico.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza alla data del sopralluogo.....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
<b>Lotto n. Unico</b> .....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E.....	.....



## PREMESSA

Come riportato nella **Relazione Preliminare** redatta dall'Avv. D'Alessandro Francesco, l'esecuzione del pignoramento immobiliare segue l'intimazione contenuta nel precetto di pagamento, notificato alla Sig.ra XXXXX XXXXXX il 28.01.2022, notificazione perfezionatasi il 07.02.2022, non avendo la stessa ritirato l'atto entro il decimo giorno dal deposito del 28.01.2022. Quindi, l'esecuzione è stata promossa nel rispetto del termine ex art. 481 c.p.c.

Si da atto che (Vedasi All. 2A già agli atti) il titolo esecutivo, costituito dal **Decreto Ingiuntivo n. 24477/2009** reso dal Tribunale di Roma, trascritto il 24/03/2010 al n. reg. part. 3623 e n. reg. gen. 18140, risulta essere stato notificato alla debitrice eseguita in data 04.01.2010.

La trascrizione del pignoramento è stata eseguita in data 05.05.2022 ai nn. 24490 di Reg. Gen. e 17488 di Reg. Part. presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, a carico della debitrice:

XXXXXX XXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXX X XXXX

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

### A FAVORE DI

C.F.

con sede legale in .

*e per essa la* **S.p.A. (cod. fisc.: )** rappresentata e difesa dallo Studio Legale:

dell'Avv. .... (C.F. .... )  
dello Studio Legale

Tel.

PEC:

Pertanto,

### SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti, di proprietà della eseguita per la quota di 1/1;

e precisamente:

**VILLINO** sito al P. P. S1 - 2 e distinto al NCEU al Fg. 12 Part. 252 Sub 501-502 Cat. A/7 - Classe 4 - Consistenza 12 Vani

**TERRENO** distinto al NCEU al Fg. 12 Part. 855 - Qualità VIGNETO - Superficie 161 mq



## **DESCRIZIONE sintetica**

**TRATTASI DI** (Vedasi All. 3A già agli atti):

**Villino** sito a circa 5 km dal centro urbano del Comune di Ciampino, sviluppatosi su 4 piani con giardino circostante, denominato "Villino Urania", facente parte di un complesso condominiale di maggiore consistenza, la cui quota di partecipazione al Supercondominio comporta il diritto a fruire della piscina, facente parte del parco, della relativa area attrezzata, come pure del campo da tennis, oggi adibito al gioco del calcio.

**SOPRALLUOGO** (Vedasi All. 3B-C già agli atti):

In data **21.09.2022** l'Avv. D'Alessandro Francesco ha comunicato, alla scrivente, che "in data **08.10.2022 alle ore 10:30** veniva concordato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento";

La scrivente in data **08.10.2022 alle ore 10:30**, si è recata presso gli immobili, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale del Villino con giardino circostante, oggetto della presente relazione.

Considerate le caratteristiche dell'intero villino, non solo per la sua estensione ma soprattutto, per la complessità della costruzione, è stato necessario eseguire altri due sopralluoghi, in data 15 e 22 ottobre 2022 alla presenza della esecutata.

La scrivente conferma che le U.I.U., oggetto della P.E. 162/2022, sono i seguenti beni:

**VILLINO** sito al P. P. S1 - 2 e distinto al NCEU al **Fg. 12 Part. 252 Sub 501-502** Cat. A/7 - Classe 4 - Consistenza 12 Vani

**TERRENO** distinto al NCEU al Fg. 12 Part. 855 - Qualità VIGNETO - Superficie 161 mq

ubicati nel Comune di Ciampino (RM) - via Pantanelle n. 12

La scrivente fa presente che il primo sopralluogo è stato eseguito alla presenza del Custode nominato, che ha redatto il Verbale (Vedasi All. 3), di cui si allega copia, e della Esecutata.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura, infatti è presente (Vedasi All. 4A - 4B già agli atti):

- ❖ la Certificazione Notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in data 18 maggio 2022, depositata in data 24.05.2022;
- ❖ la Relazione Preliminare redatta dall'Avv. D'Alessandro Francesco con sede in Corso Giacomo Matteotti n. 4 - 00041 Albano Laziale (RM), depositata in data 29.09.2022;

### **TITOLARITÀ**

Gli immobili, oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

XXXXXX XXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXXXX X XXXX

Per la quota di 1/1



in virtù di **Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Maurizio ERMINI del **20.05.2008** Rep. 77416/16828 trascritto il 23.05.2008 ai numeri 31499 Reg. Gen. 17791 Reg. Part. da nata a Roma il XXXXXXXXXXXX, da XXXXX XXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A quest'ultimo il bene è pervenuto in proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, per **Atto di compravendita del 02/12/2002** a rogito del Notaio Maurizio ERMINI di Roma Rep. 64206, trascritto il 03/12/2002 al n. Reg. Gen. 52122 e n. Reg. Part. 36775, da parte di XXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (RM) il XXXXXXXXXXXX- C.F. CRNRRT66S05E924M (Vedasi All.to 5 già agli atti);

A quest'ultimo il bene è pervenuto in proprietà in forza di **Sentenza traslativa resa dal Tribunale di Roma il 04/07/2001** e trascritta il 08/08/2001 al n. Reg. Gen. 32708 e n. Reg. Part. 22385, dante causa nata ad XXXXX (RM) il XXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXX (RM) il XXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A tal fine si allega:

- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4A già agli atti)
- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4B già agli atti)

## **CONFINI**

La particella su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confina con via Pantanella, con part. 809, 1425, 1431, 1429, 846, 1049, 839, salvo altre.

## **CONSISTENZA ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI (VEDASI ALL.TO 6A-B-C-D-E).**

In sede di sopralluogo, la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo dello stato di fatto, di cui, nella tabelle seguente, si riportano le superfici utili:





**CALCOLO SUP. UTILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO**

		MQ	DESTINAZIONE		MQ	SUP. ACCESSORIE
piano seminterrato 1	P.S1	71,00	sala hobby		12,00	grottino centrale termica  garage
		2,80	disimpegno		16,70	
		7,40	bagno			
		22,15	cucina		68,15	
		2,40	ripostiglio			
		13,40	lavanderia			
		61,00	locale senza finestre			
		8,00	disimpegno			
	TOT.	<b>188,15</b>			<b>96,85</b>	
piano seminterrato 1	P.SS1	9,00	disimpegno		35,60	terrazzo con camino
		33,35	camera 1			
		16,50	camera 2			
		18,90	camera 3			
		6,70	bagno 1			
		6,70	bagno 2			
		12,25	disimpegno			
		5,70	cucina			
	TOT.	<b>109,10</b>				
piano terra	P.T.	60,80	soggiorno		40,90	portico terrazzino  giardino
		29,70	zona pranzo		6,00	
		16,65	cucina			
		3,75	bagno		1025,00	
		TOT.	<b>110,90</b>	<b>corretta</b>		
piano primo	P.1	15,00	letto 1		39,20	terrazzo 1 terrazzo 2     TOT.
		6,25	cabina armadio		8,40	
		14,23	letto 2			
		10,15	letto 3			
		12,20	bagno 1			
		6,00	bagno 2			
		1,00	ripostiglio			
		6,45	disimpegno			
	TOT.	<b>71,28</b>			<b>47,60</b>	
piano sottotetto	P.2	30,50	camera unica			
		5,90	bagno			
	TOT.	<b>36,40</b>				
	TOT.	<b>515,83</b>				
					515,83	S.R. e AD USO RESIDENZIALE
					28,70	S.N.R.
					89,20	TERRAZZI
					40,90	PORTICO
					68,15	GARAGE
					1025,00	GIARDINO



**PRESO ATTO CHE, DAL CONFRONTO TRA IL RILIEVO ESEGUITO ED I PROGETTI APPROVATI DAL COMUNE, SONO STATI RILEVATI AMPLIAMENTI, DIVERSE DISTRIBUZIONI INTERNE E VOLUMI INTERRATI, DIFFORMI DAI PROGETTI AGLI ATTI DEL COMUNE, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO, AI FINI DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SOLO LA SUPERFICIE LEGITTIMATA DA PRATICHE EDILIZIE APPROVATE DAL COMUNE DI CIAMPINO (Vedasi All.to 7A - B - C - D).**

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Dall'Atto di compravendita del 02.12.2002 Rep. 64206 Racc. 14148 a rogito Notaio Maurizio ERMINI si evince che:

*la villa già riportata al NCEU nel Foglio 12 con le particelle 243 sub 1 - 243 sub 2 e 243 sub 3 a seguito di variazione n. H02183 1/1999 DEL 26.02.1999 oggi è censita come segue:*

*Foglio 12 particelle 252 sub 501 - particella 252 sub 502 cat. A/7 - Cl. 4 - Vani 12 rendita 1.642,33.*

*Il piccolo terreno è riportato al NCT nel Foglio 12 particella 855 (già 250/b) giusta tipo di frazionamento n. 2353 approvato dall'UTE di Roma il 18.03.1992 e rinnovato in data 28.04.1993 a seguito di richiesta del 26.04.1993.*

### **DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 8 già agli atti).**

<b>CATASTO FABBRICATI (C.F.)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	12	252	501		A/7		12		1.642,33	S1-T-1-2	502

<b>CATASTO TERRENI (C.T.)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita Domenicale</b>	<b>Rendita Agraria</b>
	12	855			Vigneto	3	161		3,16	1,00

A tal fine si allega:

Elaborato PLM del 26.02.1999

Estratto di Mappa

Visure

Planimetrie



### ***Corrispondenza catastale***

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DEL VILLINO, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL CATASTO, **SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITA'**:

1. INSERIMENTO IN MAPPA NON ALLINEATO, A CAUSA DEGLI AMPLIAMENTI RILEVATI
2. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

### **STATO CONSERVATIVO (VEDASI ALL.TO N. 9A-ALL. 9B già agli atti).**

Trattasi di villa facente parte di un complesso condominiale denominato Urania, avente accesso da via Pantanelle n. 12, su cui insiste cancello carrabile e pedonale.

L'immobile è assistito da n. 3 accessi carrabili, uno dei quali indipendente e posto sulla pubblica via e dotato anche di accesso pedonale; gli altri insistono sul perimetro della proprietà adiacente all'area condominiale.

La villa, circondata da ampio giardino, si sviluppa su quattro piani: seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto, per una superficie complessiva pari a:

**GIARDINO** circa 785 mq

**SUP. UTILE USO RESIDENZIALE** mq 510.68

**SUP. UTILE NON RESIDENZIALE** mq 96.85

**TERRAZZI/PORTICO** mq 130.10

L'ingresso principale è posto al **piano terra** e si apre nell'ampio salone, segue la zona pranzo (con annesso un locale ricavato dalla chiusura di un portico) con camino in marmo. Adiacente a tale ambiente è presente l'ampia cucina abitabile e il bagno di servizio. Tutto il piano terra affaccia sul perimetrale giardino ed in corrispondenza del lato sinistro rispetto all'ingresso troviamo un ampio portico. Tutto il piano terra presenta ottime rifiniture (pavimento in marmo e granito, e rivestimento della cucina in muratura) tranne per gli infissi, con sportelloni, che appaiono abbastanza deteriorati.

A destra dell'ingresso principale troviamo una comoda scala in muratura con rivestimento in marmo ed una bellissima ringhiera in ferro che conduce al **piano primo**, dove troviamo la zona notte: un discreto disimpegno distribuisce le stanze da letto. La camera da letto principale è la stanza più grande, con cabina armadio, bagno interno dotato di vasca idromassaggio (con rivestimento in marmo rosa) con soffitto ornato con stucchi e gessi in rilievo ed un ampio terrazzo (in corrispondenza del portico sottostante).

Sul disimpegno affacciano altre due camere da letto, un bagno anche questo con buone rifiniture ed un piccolo armadio a muro.

La pavimentazione del primo piano è in parquet.

La camera da letto posta dietro la scala di accesso al piano primo e in adiacenza con il piccolo armadio a muri, presenta al suo interno, accanto alla portafinestra posta sul prospiciente terrazzo, una scala di legno che conduce alla soprastante mansarda.

Quest'ultima, posta quindi al **piano secondo sottotetto**, è caratterizzata da un unico grande ambiente con tetto spiovente, ma comunque alto, inframmezzato da una struttura ad arco a separare una zona notte da una zona studio/relax. Lungo tutta la parete laterale è presente un armadio sottotetto molto profondo, realizzato su misura con legno della stessa tipologia del rivestimento della scala. È altresì presente un bagno rivestito con maiolica e ceramica in armonia con la pavimentazione azzurrina dell'intero vano.

Sempre attraverso la scala posta a destra dell'ingresso principale, accediamo al **piano seminterrato** che è caratterizzato da un'ampia sala hobby, con postazione bar e ampissimo camino. Sulla parete di fondo, fronte scale, sono presenti due accessi. Quello di sinistra conduce a un ambiente decisamente ampio, in fase di ultimazione, adibito a sala cinema. Quello di destra conduce ad ambienti sottostanti il



giardino e caratterizzato da varie stanze con servizi, alle quali si giunge percorrendo un corridoio posto in adiacenza ad un terrazzamento, che termina, con accesso autonomo, al sottostante locale garage, molto ampio ma dalle pareti irregolari e pertanto non completamente utilizzabile rispetto alla sua funzione.

Nell'ambiente seminterrato, dietro l'angolo bar, è presente un grottino con porta di accesso in ferro, pavimento in pietra 10x10, soffitto a volta, tutto rivestito di pietra, in fondo alla quale è posto un locale tecnico ospitante i quadri elettrici e server di videosorveglianza. Tale locale è assistito da accesso autonomo dall'esterno (in corrispondenza della rampa che conduce al garage).

A lato della sala hobby, posta dietro le scale, è presente l'ampia cucina abitabile, luminosa e dalle ottime rifiniture, con accesso indipendente dall'esterno e un locale bagno, oltre un locale di servizio (lavanderia).

L'ambiente seminterrato gode di accessi indipendenti, uno dei quali è sito sul terrazzamento posto al di sotto del giardino e assistito da un grande camino esterno in pietra.

I rivestimenti del piano semi interrato sono per grandi linee in pietra, mentre la pavimentazione è in parte in pietra e in parte di gres porcellanato grezzo simil cotto.

Come ben evidenziato dalla debitrice eseguita, in sede di sopralluogo, l'immobile non era assistito da energia elettrica, tanto da rendere molto difficile il rilievo strumentale e fotografico. Infatti nel locale tecnico, come pure negli ambienti del piano seminterrato, risultano evidenti le opere di ultimazione degli impianti elettrici, le quali lasciano presumere, oggi, che la mancanza di energia elettrica sia determinata dalla mancata ultimazione degli stessi.

Di contro, deve darsi atto che il giardino perimetrale risultava ben curato, tranne i cancelli di ingresso che si presentano abbastanza deteriorati (quello pedonale quasi inesistente).

In corrispondenza del prospetto laterale troviamo il pozzo per l'acqua, di cui non è stato possibile visionare le condizioni.

Per lo smaltimento delle acque sia l'esecutata che il Comune hanno confermato che l'intera zona non è allacciata alla condotta comunale.

## **PARTI COMUNI**

Come riferito dal Custode nel Verbale, già agli atti, da informazioni reperite dall'amministratore del Supercondominio Urania, di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte, si è appreso che esiste un regolamento condominiale contrattuale.

La quota di partecipazione al Supercondominio comporta il diritto a fruire della piscina facente parte del parco, la relativa area attrezzata, come pure il campo da tennis oggi adibito al gioco del calcio.

Inoltre il Custode ha evidenziato che la villa, contrariamente alle altre, facenti parte del complesso condominiale, è l'unica ad avere un accesso indipendente sulla pubblica via e, conseguentemente, l'unica a potersi affrancare dal complesso condominiale medesimo.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dagli atti reperiti non si evince nulla.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Dalla documentazione inoltrata dal Comune alla scrivente, a seguito di accesso agli atti, la scrivente, non è in grado di fornire informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

In occasione dei sopralluoghi del 08 - 15 - 22 ottobre 2022 (Vedasi All. 3B già agli atti) alla presenza del Custode nominato, Avv. e della eseguita, la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava ammobiliato; la eseguita ha dichiarato, come riportato anche dal Custode, che risiede presso la villa, oggetto della presente relazione.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A già agli atti )
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B già agli atti )

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A già agli atti )
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B già agli atti )

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, secondo la Variante al Piano Regolatore, prevede la destinazione "ZONA E3 - agricola".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di accesso agli atti, il Comune ha consegnato la seguente documentazione (**Vedasi All.to 10**):

1. Licenza edilizia n. **8357 del 11.02.1967** [REDACTED]
2. Inizio lavori in data **30.08.1968** (citato nei documenti agli atti ma non presente nei fascicoli comunali visionati);
3. Licenza edilizia n. **8357/2 del 22.04.1969** Protocollo n. 9749 del 1969 rilasciata a [REDACTED] "*Variante a Villetta + Tipo A*" (citata nei documenti agli atti ma non presente nei fascicoli comunali visionati);
4. Voltura e Variante n. **8357/1 V del 08.05.1970** Protocollo n. 20354/1 del 1970 rilasciata alla Soc. Fontana Costruzioni srl per voltura della Licenza Edilizia già intestata [REDACTED] per la costruzione di una "*Villetta tipo A*" (dove viene richiamato il N.O. della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio di cui alla nota n. 7343 del 10.06.1968);
5. Licenza edilizia n. 8357 del **08.05.1971** (citata nei documenti agli atti ma non presente nei fascicoli comunali visionati);
6. Domanda di sanatoria del **26.06.1986** prot. 014503 prot. 0654852509 presentata da Ambrosetti Maurizio in q.tà di Amministratore Unico della Società 3A srl a seguito della quale è stata rilasciata la Sanatoria di opere edilizie abusive n. 1208 in data 09.01.1987 registro n. 2104 per "*Ampliamento del piano seminterrato, del piano terra con realizzazione del portico, del piano primo ed intero piano mansarda adibito a soffitta*" **relativa a:**  
**superficie residenziale di mq 133,32**  
**superficie non residenziale di mq 6,80 x 0,6 = mq 4,08**  
**per la quale viene rilasciata la Concessione in Sanatoria di opere edilizie abusive del 09.01.1987 n. 1208 di cui in precedenza;**

**N.B. LA SCRIVENTE FA RILEVARE CHE I DATI DELLA DOMANDA DI SANATORIA (PROT. E DATA) SONO QUELLI RIPORTATI NEI VARI ATTI ALLEGATI ALLE PRATICHE EDILIZIE, MA LE PARTICELLE INDICATE NELLA DOMANDA (FG. 12 PART. 634-636-638-639) SONO ALTRE RISPETTO ALL'AREA DI INTERESSE (FG. 12 Part. 252-855 già 250/b).**



7. Richiamato il parere della Commissione Edilizia del 23.10.1986 viene rilasciata, a firma del Sindaco, la Concessione n. 1209 del 09.01.1987 - PROT. 19483/1986 - FASCICOLO 992/A per ***"Ampliamento di Portico al piano terra (ml. 3.50 x ml 4.10) e Centrale Termica"***;
8. Comunicazione fine lavori in data **15.11.1972** (citata nei documenti agli atti ma non presente nei fascicoli comunali visionati);
9. Certificato del Sindaco del **22.06.1974** che certifica che i lavori sono iniziati il 30.08.1968 e terminati il 15.11.1972
10. in data **15.04.2004** prot. 13244 viene presentata dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario, la D.I.A. (Legge 380/01 art. 22 - 23) per:

#### OPERE INTERNE

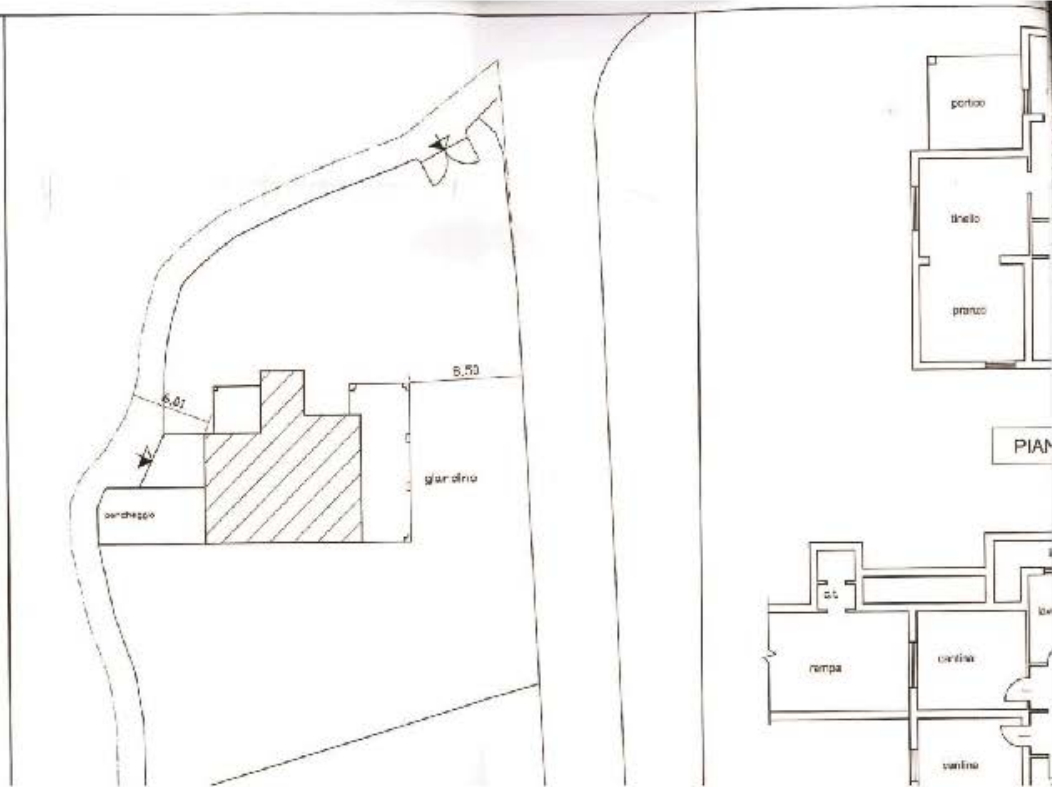
- Demolizione parziale di tramezzature e rifacimento delle stesse per diversa distribuzione interna degli ambienti
- Ristrutturazione interna dei servizi igienici e conseguente installazione di nuovi impianti idraulici ed elettrici
- Costruzione di solaio al piano interrato
- Parziale demolizione e sostituzione delle pavimentazioni interne in ceramica, escluse quelle in marmo e parquet
- Demolizione e sostituzione dei lastricati esterni al piano terra e piano primo, compreso il rifacimento dei manti di impermeabilizzazione
- Sostituzione parziale dei serramenti in legno con nuovi di identico disegno e materiali

#### OPERE ESTERNE

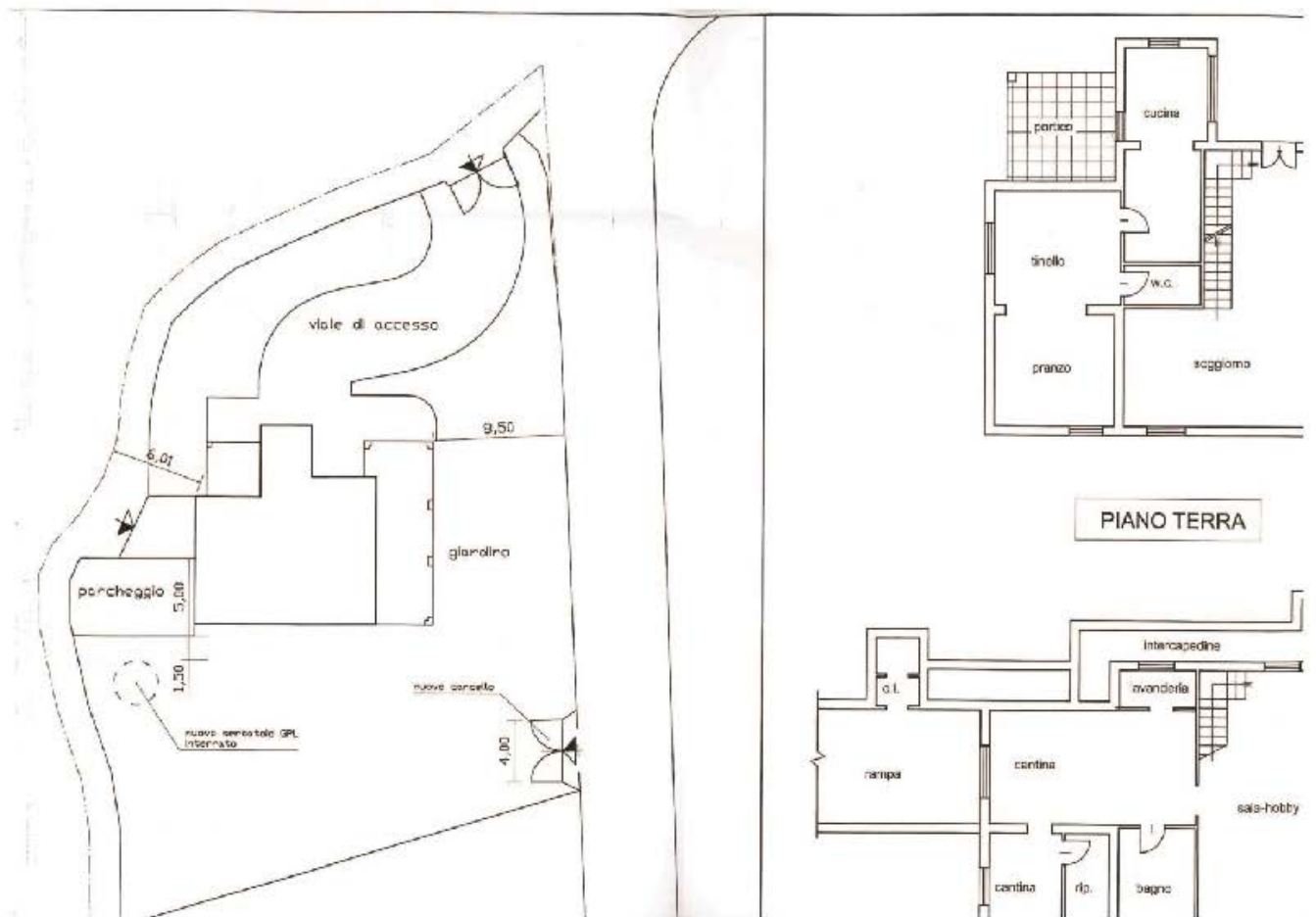
- Apertura di nuovo cancello carraio su via di Pantanella
- Sostituzione del serbatoio di gasolio per riscaldamento con altro interrato per GPL
- interramento di nuova tubazione di adduzione del gas per riscaldamento
- ricostruzione fognatura dei servizi fino al limite della proprietà con l'installazione di nuova fossa di decantazione
- ampliamento area parcheggio scoperto lato nord
- installazione nuova rete innaffiamento interrata
- nuova pavimentazione vialetto di accesso
- sostituzione soglie e stangoni deteriorati
- tinteggiatura esterna ed interna



# ANTE-OPERAM



# POST-OPERAM



11. In data **08.06.2004** prot. 20014 il Comune di Ciampino comunica l'interruzione dei termini in quanto "Dall'esame della DIA, in oggetto, è emerso che negli elaborati progettuali allegati è stato



rappresentato un ante operam del piano interrato dell'edificio non conforme a quello autorizzato. Si invita pertanto la S.V. a voler dimostrare la regolarità di quanto rappresentato”;

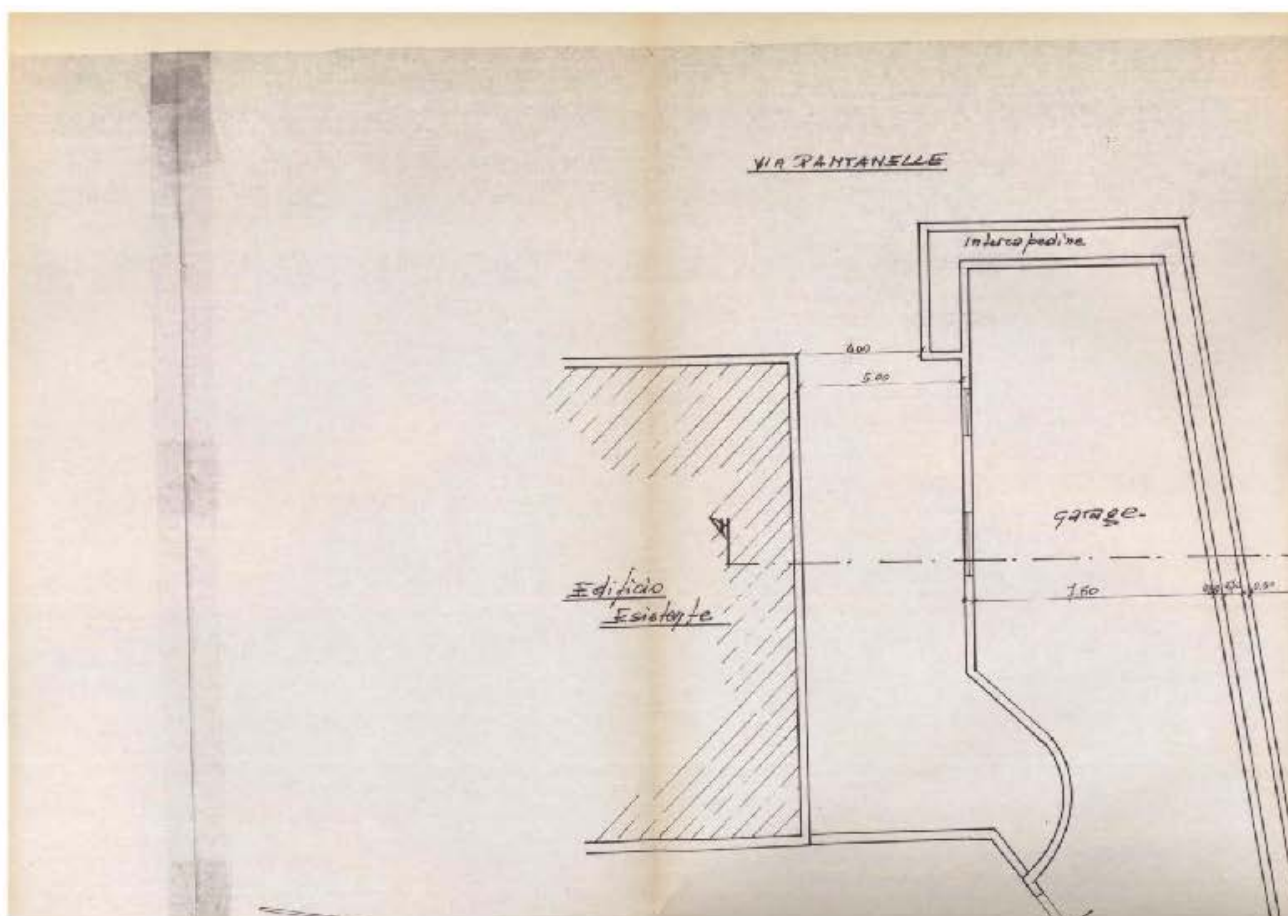
12. In data 24.06.2004 prot. 22232 il Sig. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario, presenta, la D.I.A. in sostituzione della precedente D.I.A. prot. 13244 del 15.04.2004 indicando anche i lavori di “Realizzazione di intercapedine al piano interrato”;

13. In data 30.06.2004 prot. 2375 il Sig. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario, presenta, la D.I.A. a parziale rettifica ed integrazione di quanto precedentemente dichiarato, dichiarando, altresì:

- che “le opere previste ed illustrate nella allegata relazione asseverata, rispondono alla casistica del citato art. 4 co. 7 della Legge 493/93 e del DPR 380/2001 lett. c), - recinzioni, muri di cinta e cancellate; e opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizi alla statica dell'immobile; e impianti tecnologici che si rendono indispensabili;
- che le opere comportano modifiche in locali oggetto della concessione in sanatoria ex legge 724/94 n. 1209 del 09.01.1987;

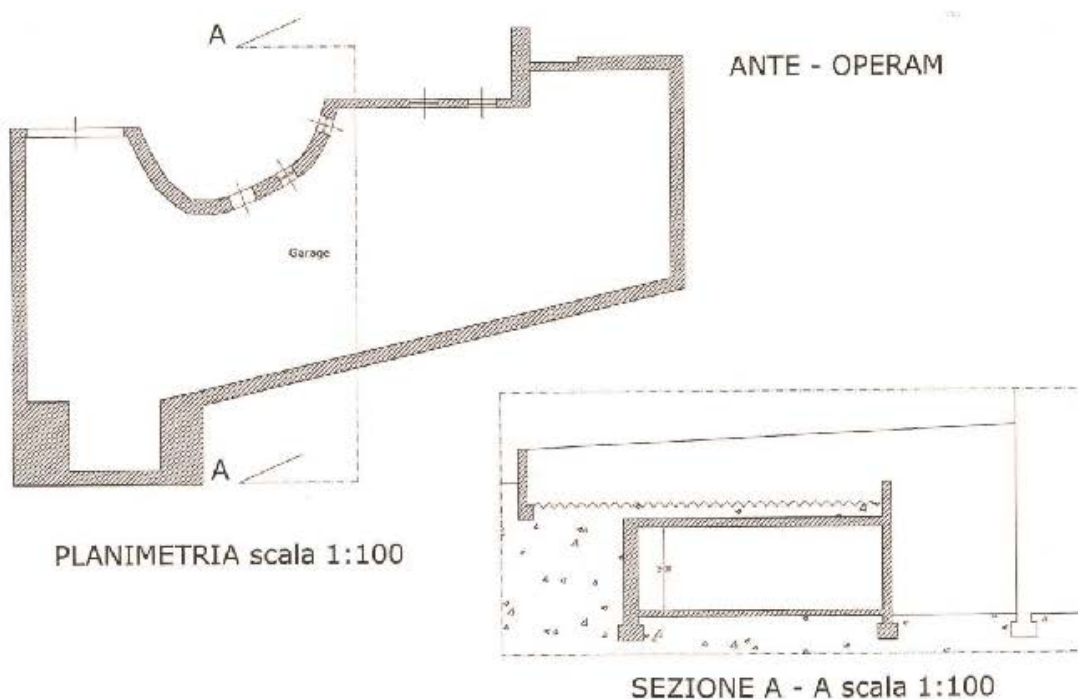
14. in data 09.09.2004 viene presentata viene presentata dal Sig. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario, una D.I.A. POSTUMA (Legge 380/01 art. 22 - 23) protocollata al 3182 in data 13.09.2004 per la “Realizzazione di posti interrati pertinenziali all'edificio esistente, ai sensi della Legge 122/89”, dove nella relazione tecnica, allegata, viene specificato che trattasi di “Realizzazione di un locale uso garage per posti auto pertinenziali all'edificio esistente da realizzarsi nel proprio giardino”.

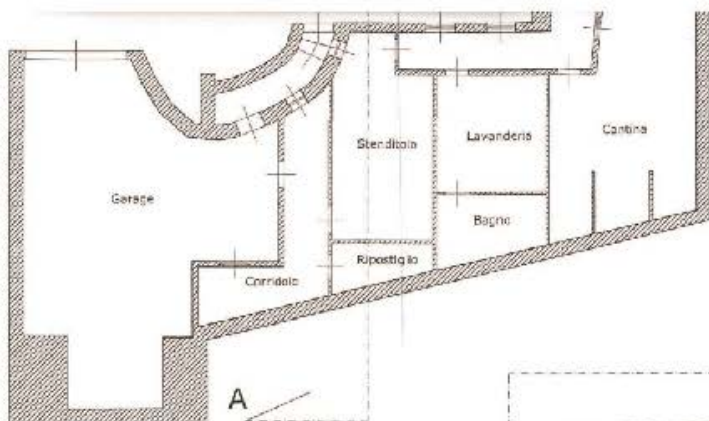
ALLA D.I.A. E' ALLEGATA L'AUTORIZZAZIONE DEL CONFINANTE A REALIZZARE IL PREDETTO LOCALE INTERRATO, A RIDOSSO DEL MURO DI CONFINE, TRA LE DUE PROPRIETA'.



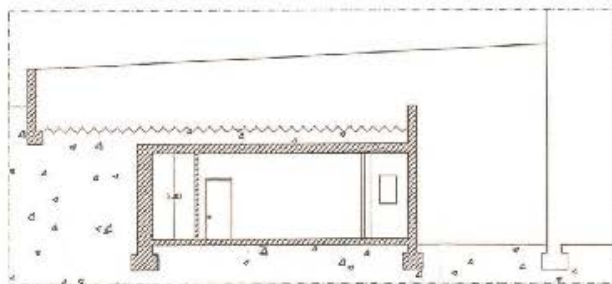


15. in data 14.02.2005 viene presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario, la D.I.A. (Legge 380/01 art. 22 - 23) per la "Realizzazione di una pensilina in prossimità del portoncino di ingresso" (ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO NON REALIZZATA);
16. In data 15.12.2005 prot. 49048 il Geom. Bernardino comunica la FINE LAVORI di cui alla D.I.A. (Legge 380/01) presentata in data 09.09.2004 prot. 29929 per la "Realizzazione edificio interrato";
17. In data 14.11.2006 il progettista e direttore dei lavori, il Geom. Bernardino, dichiara che "i lavori verranno eseguiti in economia"; **IL DOCUMENTO NON RIPORTA NESSUN PROTOCOLLO DEL COMUNE E NON FA RIFERIMENTO A QUALE PRATICA EDILIZIA FA RIFERIMENTO;**
18. in data 30.11.2006 prot. 51195 viene presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario, la D.I.A. (Legge 380/01 art. 22 - 23) per "Opere interne di tramezzature per cambio di destinazione d'uso di porzione di unità immobiliare, ovvero parte del garage ottenuto con DIA del 09.09.2004 prot. 29929";





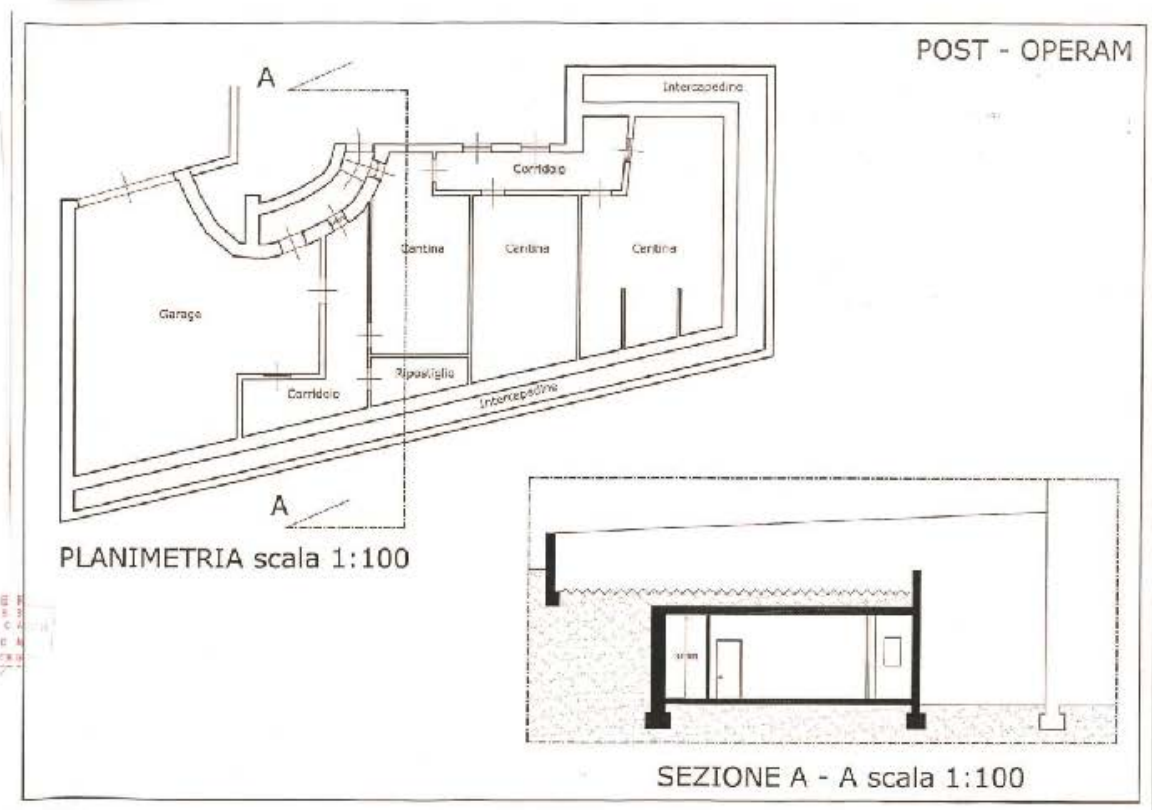
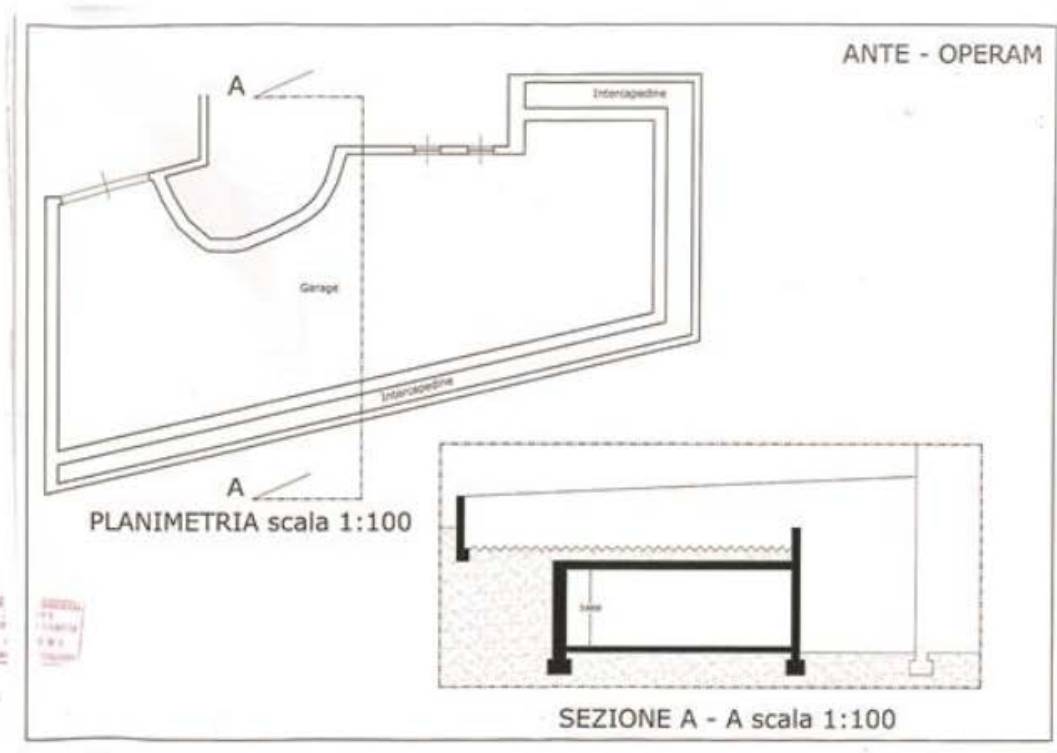
PLANIMETRIA scala 1:100



SEZIONE A - A scala 1:100

19. In data 07.12.2006 prot. 52407 il Comune di Ciampino comunica il diniego alla D.I.A. del 30.11.2006 prot. 51195 in quanto *"l'ante operam rappresentato sugli elaborati grafici di cui alla D.I.A. indicata in oggetto, non è conforme a quanto autorizzato con DIA prot. n. 29929 del 09.09.2004"*;
20. in data 06.02.2007 prot. 5826 viene presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario, la D.I.A. (Legge 380/01 art. 22 - 23) per la *"Realizzazione di opere interne di tramezzature ovvero lievi modifiche e nuova distribuzione interna"*. Nella D.I.A. viene specificato che le opere vengono eseguite su edificio interrato oggetto di autorizzazione con D.I.A. del 09.09.2004 prot. 29929;





Ai fini della Autorizzazione allo scarico, la scrivente ha inoltrato al Comune, via pec, la richiesta della copia della autorizzazione allo scarico, in data 25.09.2022 ma, il Comune, non ha mai risposto, neanche a seguito di sollecito verbale, in occasione del secondo accesso agli atti; pertanto si può dedurre che lo smaltimento avvenga con Fossa biologica come da progetto allegato alla sanatoria n. 1208 del 09.01.1987;

Ai fini della Fornitura idrica, dagli atti rilasciati dal Comune si evince che la fornitura idrica avviene attraverso un pozzo artesiano (sul progetto indicato come pozzo stagnante) come da progetto allegato alla sanatoria del 1987 e come da dichiarazione del Sindaco del 21.12.1972 prot. 8357.



LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE NON E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE ALTRA DOCUMENTAZIONE, ANCHE IN RIFERIMENTO ALLA FINE LAVORI, COLLAUDI, AGIBILITA', ETC..

### ***Regolarità urbanistica***

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DEL VILLINO, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE, **SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITA'**:

#### **PIANO SEMINTERRATO:**

Al piano seminterrato è stato rilevato (Vedasi All.to 7A):

- 1) un considerevole ampliamento (locale senza finestre e la rampa di scale con il disimpegno che conducono nel piano S2), rispetto ai progetti approvati, che invece hanno legittimato la realizzazione di una intercapedine;
- 2) una diversa distribuzione interna con realizzazione di un ripostiglio, e cambio destinazione d'uso della cantina in cucina
- 3) traslazione della rampa che conduce al piano terra
- 4) all'esterno realizzazione di un terrazzo con camino in pietra, e di una imponente scala semicircolare, in muratura, che collega il piano S1 con il giardino del Piano Terra
- 5) il locale tecnico è stato ampliato e traslato
- 6) la realizzazione del garage (con cantine e ripostigli) presenta importante difformità relativa alla sagoma, alla diversa distribuzione interna, alla destinazione di alcuni vani (bagni e non ripostigli) pur mantenendo la estensione della superficie realizzata. Si fa notare che comunque venga orientato il progetto approvato rispetto al rilievo della scrivente, la sagoma è comunque difforme.

#### **PIANO TERRA:**

Al piano terra è stato rilevato (Vedasi All.to 7B):

- 1) Chiusura del portico in corrispondenza del prospetto principale con creazione di volume
- 2) Realizzazione di una finestra nella zona pranzo
- 3) Modifica dimensionale/posizionale di alcune finestre
- 4) Difformità nella posizione della scala che conduce al piano S1 ed al piano primo;

#### **PIANO PRIMO:**

Al piano primo è stato rilevato (Vedasi All.to 7C):

- 1) Diversa distribuzione interna per la realizzazione di un piccolo armadio a muro
- 2) Ampliamento della camera da letto n. 2
- 3) Difformità nella posizione della scala che conduce al piano secondo sottotetto;

#### **PIANO SECONDO SOTTOTETTO:**

Al piano secondo sottotetto è stato rilevato (Vedasi All.to 7D):

- 1) Cambio destinazione d'uso del lavatoio per la realizzazione di un bagno
- 2) Ampliamento verso il prospetto laterale destro (vano scala);

Preso atto delle difformità rilevate tra il rilievo eseguito dalla scrivente, anche con strumentazione professionale, ed i progetti approvati, la scrivente ritiene utile fare **un confronto tra i vani rilevati e i vani riportati nei progetti** approvati dal Comune, così come da tabelle seguenti:



CALCOLO SUP. UTILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO					
	MQ	DESTINAZIONE	MQ	SUP. ACCESSORIE	
piano semi terrata 1	P.S1	71,00	sala hobby	12,00	grattina
		2,90	d'impiego	16,70	centrale termica
		7,40	bagno		
		22,15	cucina	68,15	garage
		2,40	ripostiglia		
		13,40	lavanderia		
		61,00	locale senza finestre		
		9,00	d'impiego		
TOT.	188,15		96,85		
piano semi terrata 1	P.SS1	9,00	d'impiego	35,60	terrazza con camino
		33,35	camera 1		
		16,50	camera 2		
		18,90	camera 3		
		6,70	bagno 1		
		6,70	bagno 2		
		12,25	d'impiego		
		5,70	cucina		
TOT.	109,10				
piano terra	P.T.	60,90	saggia ma	40,90	portico
		29,70	zona pranzo	6,00	terrazzina
		16,65	cucina		
		2,75	bagno	1025,00	giardino
	TOT.	110,90	carrelli		
piano prima	P.1	15,00	letto 1	39,20	terrazza 1
		6,25	cabina armadio	8,40	terrazza 2
		14,23	letto 2		
		10,15	letto 3		
		12,20	bagno 1		
		6,00	bagno 2		
		1,00	ripostiglia		
		6,45	d'impiego		
TOT.	71,28		47,60	TOT.	
piano sottotetto	P.2	30,50	camera unica		
		5,90	bagno		
TOT.	36,40				
TOT.	515,83				

CONFRONTO VANI RILEVATI - PROG. APPROVATI					
	MQ	DESTINAZIONE	MQ	SUP. ACCESSORIE	
piano semi terrata 1	P.S1	71,00	sala hobby	//	//
		2,90	d'impiego	//	//
		7,40	bagno		
		22,15	cantina	68,15	garage
		2,40	ripostiglia		
		13,40	lavanderia		
		61,00	locale senza finestre		
		9,00	d'impiego		
TOT.	119,15		68,15		
piano semi terrata 1	P.SS1	9,00	corridaio	35,60	terrazza con camino
		33,35	cantina 1		
		16,50	cantina 2		
		18,90	cantina 3		
		6,70	ripostiglia 1		
		6,70	ripostiglia 2		
		12,25	corridaio		
		5,70	corridaio		
TOT.	109,10				
piano terra	P.T.	60,90	saggia ma	40,90	portico
		17,05	zona pranzo	//	//
		16,65	cucina		
		2,75	bagno	1025,00	giardino
	TOT.	98,25			
piano prima	P.1	15,00	letto 1	39,20	terrazza 1
		6,25	cabina armadio	8,40	terrazza 2
		14,23	letto 2		
		10,15	letto 3		
		12,20	bagno 1		
		6,00	bagno 2		
		1,00	ripostiglia		
		6,45	d'impiego		
TOT.	71,28		47,60	TOT.	
piano sottotetto	P.2	30,50	saffitta		
		5,90	lavalaia		
TOT.	36,40				
TOT.	494,18				

		515,83	S. R. e AD USO RESIDENZIALE	169,53	S. R.
		28,70	S. N. R.	264,65	S. N. R.
		89,20	TERRAZZI	83,20	TERRAZZI
		40,90	PORTICO	40,90	PORTICO
		68,15	GARAGE	68,15	GARAGE
		1025,00	GIARDINO	1025,00	GIARDINO
	17,05	superficie meno il portico chiuso			
TERRENO	TERRENO	1223			
	AREA DI SEDIME (AREA COPERTA)	198			
	GIARDINO	1025			

PERTANTO LA SUPERFICIE CHE SARA' CONSIDERATA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, E':

CALCOLO SUP. UTILE AI FINI DELLA VALUTAZ. COMMERCIALE			SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA					
<b>S.R. lorda</b>			<b>S.R. lorda</b>					
P.T.	S.R.	123,44						
P.1	S.R.	96,30						
		<b>219,74</b>	219,74	100%	<b>219,74</b>			
<b>S.N.R. utile</b>			<b>S.N.R. utile</b>					
P.T.-1°-2°-3°-SS1	S.N.R.	264,65	264,65	50%	132,325	SUP. DI SERVIZIO comunicante con S.R.		
		<b>264,65</b>			<b>132,325</b>			
<b>S.N.R.</b>			<b>S.N.R.</b>					
	TERRAZZI	83,20	83,20	25	58,20	30%	24,96	SUP. DI ORNAMENTO comunicante con S.R.
			58,20			10%	5,82	
	PORTICI	40,90	40,90	25	15,90	30%	12,27	SUP. DI ORNAMENTO comunicante con S.R.
			15,90			10%	1,59	
	GIARDINO	1025,00	1025,00	138,3	886,7	10%	88,67	SUP. DI ORNAMENTO comunicante con S.R.
			886,70			2%	17,73	
	GARAGE	68,15	68,15			50%	34,08	SUP. DI SERVIZIO comunicante con S.R.
							<b>185,12</b>	
			<b>SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA</b>			<b>537,18</b>		
138,3 area di sedime fabbricato								



## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Come dichiarato dal Custode:

*Da informazioni reperite dall'amministratore del Supercondominio Urania, di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte, si è appreso che esiste un regolamento condominiale contrattuale di cui si è chiesta copia.*

*Gli oneri condominiali che attengono all'immobile staggito sono ripartiti in quote bimestrali di € 470,00 ca.*

*L'amministratore, peraltro, ha confermato il fatto che la debitrice esecutata fosse in regola con i pagamenti.*

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili, oggetto della stima:

- **LOTTO UNICO:** VILLINO CON GIARDINO CIRCOSTANTE
- **SOPRALLUOGO:** In data 08 - 15 - 22 ottobre 2022 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode e della esecutata
- **CATASTO FABBRICATI:**  
Fg. 12 Part. 252 Sub 501-502 VILLINO  
Fg. 12 Part. 855 Sub 5 TERRENO
- **POSTI IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**  
1/1 Proprietà di immobile in capo a XXXXXX XXXXX

## **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **PREMESSA**

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili 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 appartamento modello, del tipo di quello stimato.

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

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

Osservatorio immobiliare nel Comune di Ciampino  
Immobiliare.it  
Agenzie Immobiliari locali  
Borsino Immobiliare  
OMI

## ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI CIAMPINO

**Mercato Immobiliare a Ciampino**  
**giovedì 17 agosto 2023**

Ciampino, con una popolazione di 37.235 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 15 Km da Roma.

Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.051 annunci immobiliari, di cui 824 in vendita e 227 in affitto, con un indice complessivo di 28 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Ciampino è compreso in tutta la città tra 1.695 €/m<sup>2</sup> e 2.605 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 7 €/m<sup>2</sup> mese e 10,5 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.410 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 7% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.235 €/m<sup>2</sup> ed è invece di circa il 5% inferiore alla quotazione media provinciale (2.555 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella città e nel 60% dei casi è compreso tra 1.870 €/m<sup>2</sup> e 2.960 €/m<sup>2</sup>.

Ciampino ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.410 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 59% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 518% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

### Mercato Immobiliare a Ciampino

A Ciampino, su un totale di 1.051 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a ville sono circa 182.

Prezzo medio ville al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Ciampino presenti su Casa, aggiornato giovedì 17 agosto 2023: **2.335 €/m<sup>2</sup>**.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **9,6 €/m<sup>2</sup> mese**.

FONTE: Osservatorio Immobiliare a Ciampino 17.08.2023



## Dinamica dei prezzi a Ciampino e quotazioni immobiliari per tipologia

Tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
<a href="#">appartamento</a>	€ 2.400 /m <sup>2</sup>	€ 11,7 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">appartamenti</a>
<a href="#">attico</a>	€ 2.600 /m <sup>2</sup>	-		<a href="#">attici</a>
<a href="#">bifamiliare</a>	€ 2.050 /m <sup>2</sup>	-		<a href="#">bifamiliari</a>
<a href="#">bivano</a>	€ 2.800 /m <sup>2</sup>	€ 13,5 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">bivani</a>
<a href="#">casa indipendente</a>	€ 2.300 /m <sup>2</sup>	€ 10,00 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">case indipendenti</a>
<a href="#">casa semindipendente</a>	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	-		<a href="#">case semindipendenti</a>
<a href="#">locale commerciale</a>	€ 1.850 /m <sup>2</sup>	€ 13,7 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">locali commerciali</a>
<a href="#">quadrivano</a>	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	€ 9,4 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">quadrivani</a>
<a href="#">trivano</a>	€ 2.450 /m <sup>2</sup>	€ 10,00 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">trivani</a>
<a href="#">ufficio</a>	€ 2.050 /m <sup>2</sup>	€ 11,3 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">uffici</a>
<a href="#">villa</a>	€ 2.300 /m <sup>2</sup>	€ 9,6 /m <sup>2</sup> /mese		<a href="#">ville</a>
<a href="#">villetta a schiera</a>	€ 2.400 /m <sup>2</sup>	-		<a href="#">villette a schiera</a>

FONTE: Osservatorio Immobiliare a Ciampino 17.08.2023

## QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI CIAMPINO

### PER IL VILLINO:

Le mappe mostrano i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Ciampino.

Il periodo di riferimento è **giugno 2023**.

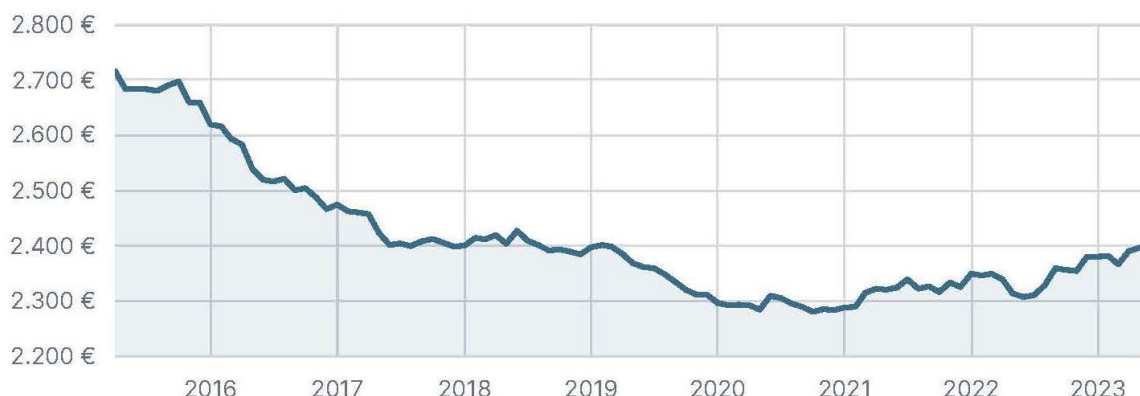
<b>Vendita</b> <b>2.403,00 €/m<sup>2</sup></b> da 44/8 €/m <sup>2</sup> a 3.312 €/m <sup>2</sup>	<b>Affitto</b> <b>10,95 €/m<sup>2</sup></b> da 4,02 €/m <sup>2</sup> a 19,29 €/m <sup>2</sup>
--	---

FONTE: Immobiliare.it a Ciampino 17.08.2023





€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.403 al metro quadro**, con un aumento del **4,03% rispetto a Luglio 2022** (2.310 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ciampino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di **€ 2.403 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.307 al metro quadro.

€ Prezzo medio affitto (€/m<sup>2</sup>)



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 10,95 al mese per metro quadro**, con un aumento del **5,69% rispetto a Luglio 2022** (€ 10,36 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ciampino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di **€ 11,07 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 10,15 al mese per metro quadro.

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

La scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione le valutazioni seguenti:

//////////

Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via Roma e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **2.191,69 €/mq** per la vendita e ----- €/mq/mese per la locazione, così determinati:

VENDITA IMMOBILI IN CIAMPINO										
	SEDE IMMOBILE	LOCALI	WC	MQ	COSTO TOTALE	COSTO MEDIO	€/MQ	COSTO MEDIO AL MQ	NOTE	
1	LOC. PANTANELLA	5	2	170	399000,00		2347,05		DA RISTRUTTURARE	
2	VIA PANTANELLA	5	3	170	448000,00		2641,18		RISTRUTTURATO NEL 1990	
3	LOC. PANTANELLA	6	1	165	299000,00		1812,12		DA RISTRUTTURARE	
4	VIA PANTANELLA	6	4	330	799000,00		2421,21		RISTRUTTURATO NEL 1990	
5	VIA DOGANALE	6	3	280	550000,00		1964,29		DA RISTRUTTURARE	
6	LOC. PANTANELLA	5	3	280	550000,00		1964,29		DA RISTRUTTURARE	
					<b>804600,00</b>	<b>: 6 =</b>	<b>507666,67</b>	<b>18150,14</b>	<b>: 6 =</b>	<b>2191,69</b>

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2022 - Semestre 2 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, per le zone classificate come: **E3/Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: **RESIDENZIALE VILLE - VILLINI**

Stato conservativo: **NORMALE**

Valore Mercato (€/mq): **MIN. € 1.850,00 MAX € 2.750,00**

Superficie (L/N): **LORDA**

Valori Locazione (€/mq x mese): **MIN. € 7,50 MAX. € 10,80**

Considerando che trattasi di edificio realizzato dopo il 1967 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:

€/mq  $(1.850,00 + 2.750,00) / 2 =$  **€/mq 2.300,00**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

(€/mq  $7,50 + 10,80) / 2 =$  **€/mq 9,15**

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** Anno 2023, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, per le zone classificate come **Zona Di Espansione Residenziale**, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: **RESIDENZIALE VILLE - VILLINI**

Stato conservativo: **NORMALE**

Valore Mercato (€/mq): **MIN. € 1.602,00 MAX € 2.444,00**

Superficie (L/N): **LORDA**

Valori Locazione (€/mq x mese): **MIN. € 5,62 MAX. € 8,52**



Considerando che trattasi di edificio realizzato dopo il 1967 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:

€/mq  $(1.602,00 + 2.444,00) / 2 = \text{€/mq } 2.023,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

€/mq  $(5,62 + 8,52) / 2 = \text{€/mq } 7,07$

Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE TUTTI I VALORI MEDI DI MERCATO

$(\text{€ } 2.169,00 + \text{€ } 2.300,00 + 2.023,00) / 3 = \text{€ } 2.164,00$  per la vendita

$(\text{€ } 9,15 + \text{€ } 8,52) / 2 = \text{€ } 8,83$  per il canone di locazione



**PER IL VILLINO CON GIARDINO ARROTONDATO AD 2.164,00 €/MQ.**

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

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

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEL FABBRICATO 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

delle 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

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale



- di tipo ambientale
- di tipo economico

dei Punti di merito:

- Caratteri ambientali: DISCRETE
- Anno di realizzazione: 1967
- Stato conservativo: DISCRETO
- Qualità: VILLA

**PRESO ATTO, DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE IL VILLINO, IN QUESTIONE, CONSEGNATA DAL COMUNE, A SEGUITO DI N. 2 ACCESSI AGLI ATTI E DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE;**

**SI DETERMINA CHE, NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, OGGETTO DELLA PROCEDURA, PER IL VILLINO CON GIARDINO CIRCOSTANTE, VERRA' CONSIDERATA LA SEGUENTE SUPERFICIE:**

Sup. Commerciale: mq 537.18 x 2.164,00 €/mq = **€ 1.162.457,52**

#### **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.

#### **LOTTO UNICO**

Tenendo conto dei valori suggeriti da Immobiliare.it, dalle Agenzie Immobiliari locali, dall'Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

MIN. € ----- €/m<sup>2</sup> MAX. ---- €/m<sup>2</sup> = €/mq ----

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

MIN. € 7,50 MAX. € 10,80 / 2. = €/mq 9,15

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

MIN. € 5,62 MAX. € 8,52 / 2 = €/mq 7,07



RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I DUE VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

$$\text{€/mq } (9,15 + 7,07) / 2 = 8,83 \text{ €/mq}$$

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(\text{mq } 537.1/8 \times 8,83 \text{ €/mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 56.919,59$$



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 22.139,80 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$\begin{aligned} R &= \text{€ } 56.919,59 \\ S &= 20\% \text{ di } R \end{aligned}$$

pertanto

$$\begin{aligned} S &= \text{€ } 56.919,59 \times 0,20 = \text{€ } 11.383,92 \\ R - S &= \text{€ } 56.919,59 - \text{€ } 11.383,92 = \text{€ } 45.535,67 \text{ (canone netto)} \end{aligned}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$       ove  $r = 0,030$

$$\text{€ } 45.535,67 \text{ (canone netto)} : 0,030 = \text{€ } 1.517.855,81$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI  
**€ 1.340.156,66**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$(\text{€ } 1.162.457,52 + \text{€ } 1.340.156,66) : 2 = \text{€ } 1.340.156,66$$



Considerato che la UIU in questione:

- 1) Non è allacciata alla condotta fognaria comunale
- 2) Che l'approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo (di cui è necessario fare le analisi per verificare la potabilità)
- 3) Che l'impianto elettrico è da realizzare/completare
- 4) **Che presenta una superficie/volume non conforme ai progetti approvati**
- 5) Che occorre presentare una pratica edilizia a sanatoria, per la parte sanabile, con relativa sanzione, previo parere di tutti gli Enti preposti al relativo N.O. (paesaggistico, archeologico, genio civile, idrogeologico, ...)
- 6) Che comunque è necessario un intervento complessivo di ristrutturazione/demolizione della parte non sanabile
- 7) Che è necessario aggiornare il catasto in quanto l'immobile non è allineato
- 8) Il volume chiuso sito al piano terra dovrà essere ripristinato a portico
- 9) Che essendo stati rilevati ampliamenti rispetto ai progetti approvati occorre verificare gli oneri eventualmente da riconoscere al comune;

Considerato, altresì, che la UIU in questione:

- 1) Si presenta comunque come una bella villa con giardino ben mantenuto
- 2) Che presenta all'interno rivestimenti pregiati
- 3) Che il condominio di cui è parte comporta il diritto a fruire della piscina facente parte del parco, la relativa area attrezzata, come pure il campo da tennis oggi adibito al gioco del calcio;

Considerato, inoltre, che la UIU in questione:

- 1) Fa parte di un supercondominio che dal punto di vista della sicurezza sicuramente ha la sua importanza
- 2) Che è immersa nel verde e quindi in un ambiente sicuramente tranquillo e rilassante
- 3) Che però, la posizione specifica della UIU, a stretto contatto con altre UIU confinanti, pone l'immobile in un contesto chiuso, con assenza di "panorama";

Tutto ciò premesso, valutati anche eventuali imprevisti, in detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 20% per:

per cui avremo

€ 1.340.156,66 (valore immobile) - (detrazione) € 268.031,33 (pari al 20%) = **€ 1.072.125,33**

**VALORE PIU' PROBABLE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 1.070.000,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, salvo imprevisti e disposizioni di leggi nazionali, regionali e comunali

**VILLINO CON GIARDINO CIRCOSTANTE**

ubicato in Ciampino (RM) - via Pantanella n. 12  
distinto al Fg. 12 Part. 252 Sub 501-502 e part. 855

Carpineto Romano, 17.08.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Campagna Anna Maria  
(Firmato digitalmente)



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1A\_Giuramento del CTU (già agli atti)
- ✓ ALL. 1B\_Giuramento del CUSTODE (già agli atti)
- ✓ ALL. 2A\_Pigroram.+Decreto+Atto precetto UNICREDIT (già agli atti)
- ✓ ALL. 2B\_Decreto ingiuntivo MBCREDIT (già agli atti)
- ✓ ALL. 3A\_Inquadram. area di interesse (già agli atti)
- ✓ ALL. 3B\_Verbale sopralluogo 08.10.2022 (già agli atti)
- ✓ ALL. 3C\_Verbale sopralluogo del CTU (già agli atti)
- ✓ ALL. 4A\_Relazione preliminare (già agli atti)
- ✓ ALL. 4B\_Relazione notarile (già agli atti)
- ✓ ALL. 5\_Atto di compravendita 02.12.2002 (già agli atti)
- ✓ ALL. 6A\_RILIEVO Giardino
- ✓ ALL. 6B\_RILIEVO Piano S1
- ✓ ALL. 6C\_RILIEVO Piano Terra
- ✓ ALL. 6D\_RILIEVO Piano 1°
- ✓ ALL. 6E\_RILIEVO Piano 2° sottotetto
- ✓ ALL. 7A\_RILIEVO+PROG. Piano S1
- ✓ ALL. 7B\_RILIEVO+PROG. Piano T.
- ✓ ALL. 7C\_RILIEVO+PROG. Piano 1°
- ✓ ALL. 7D\_RILIEVO+PROG. Piano 2° sottotetto
- ✓ ALL. 8\_Docum. catastale (già agli atti)
- ✓ ALL. 9A\_Docum. fotografica
- ✓ ALL. 10\_Docum. Comune



**LOTTI N. UNICO**

---

- **Trattasi di:**  
**Villino con giardino circostante**
- **Identificati al catasto Fabbricati:**  
Fg. 12 Part. 252 Sub 501-502 VILLINO  
Fg. 12 Part. 855 Sub 5 TERRENO
- **Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà pari al 100%**
- **Destinazione urbanistica:**  
Secondo il PRG vigente l'area, in oggetto, ricade in zona "E3" Agricola"
- **Regolarità Urbanistica:**  
A seguito di accesso agli atti in Comune sono state rilevate difformità rispetto ai progetti approvati





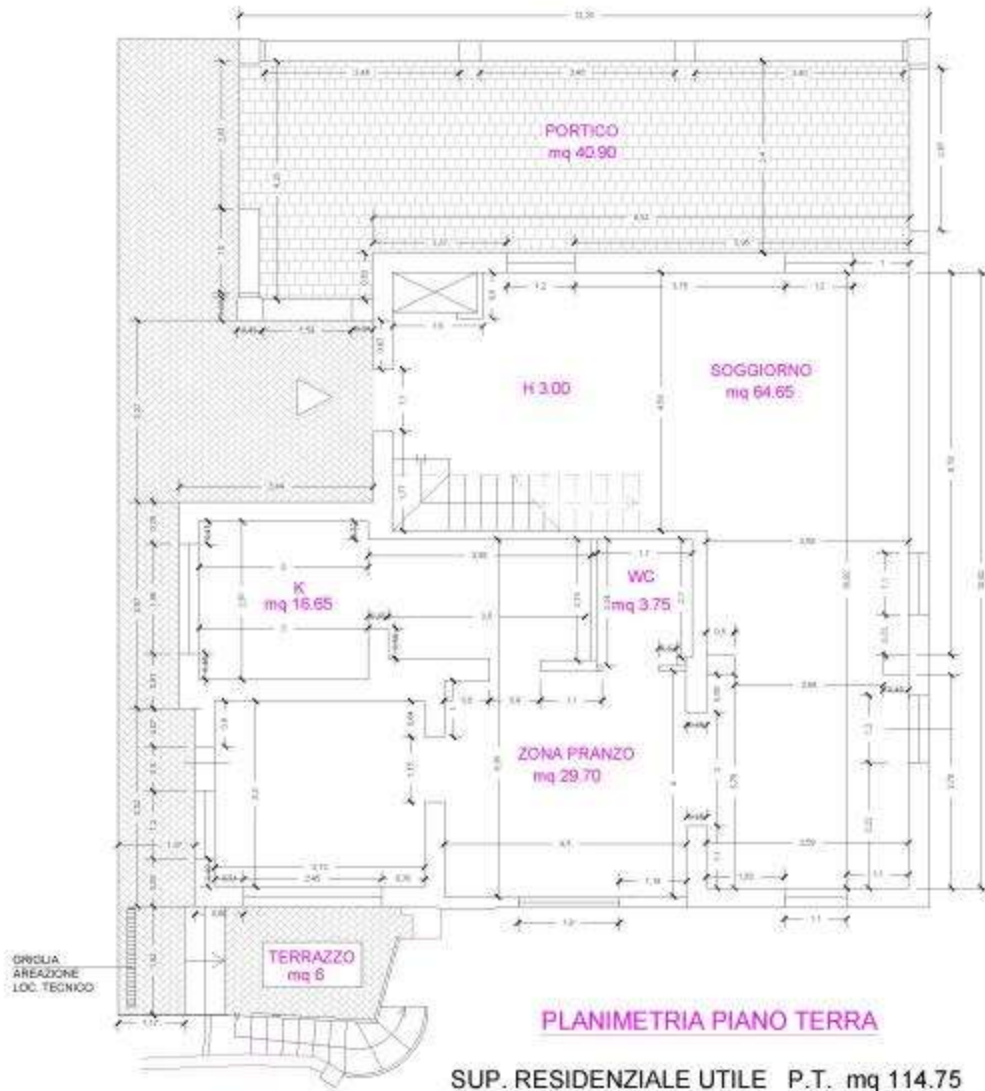
SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.070.000,00**

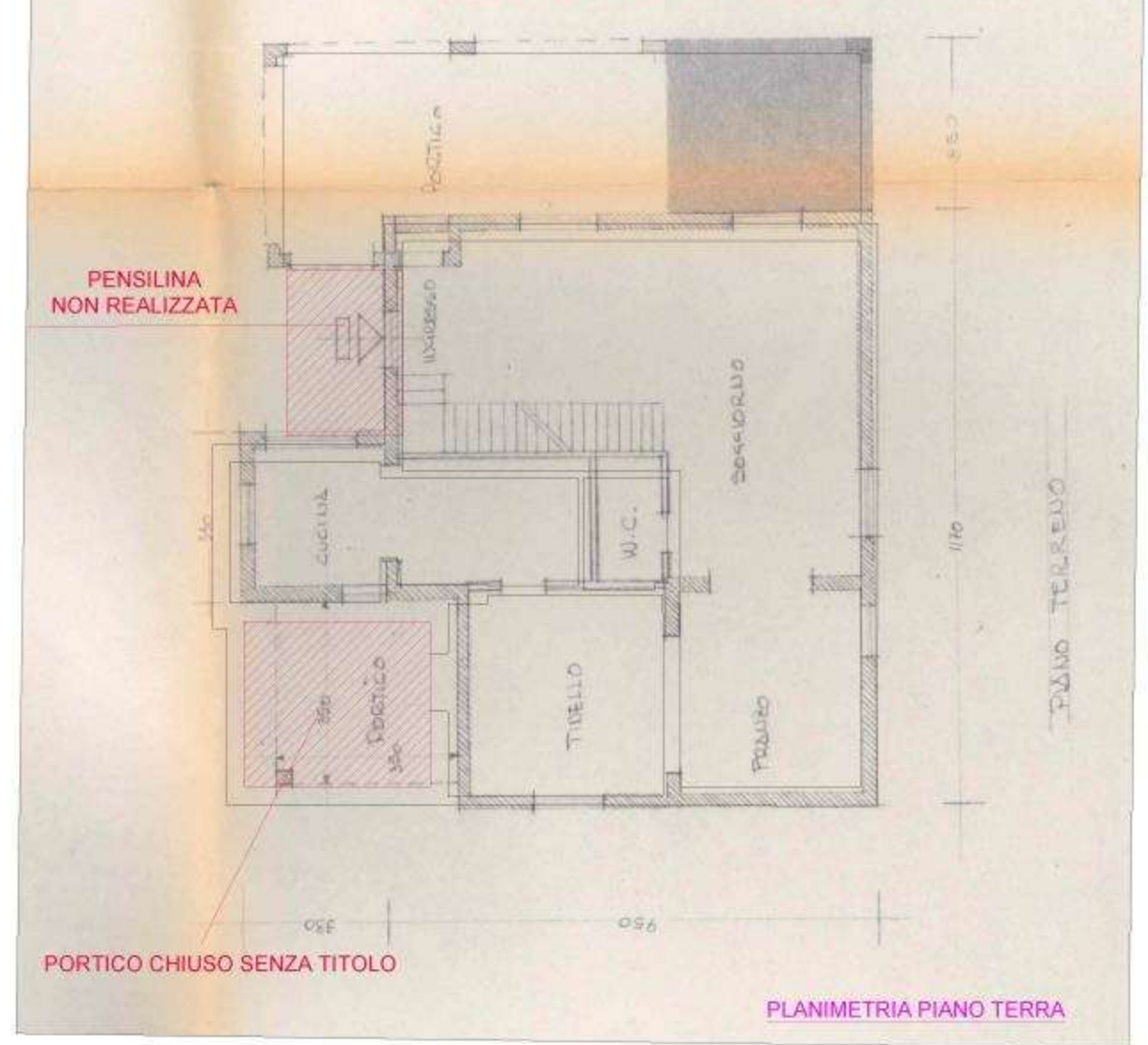
<b>Beni oggetto della procedura</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - via Pantanella n. 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	VILLINO con giardino circostante 1 piano seminterrato 3 piani fuori terra  <u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u> Fg. 12 Part. 252 Sub 501-502 VILLINO Fg. 12 Part. 855 GIARDINO	<b>Superficie commerciale</b>	537.18
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione dei sopralluoghi la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo del villino, è DISCRETO		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Villino, è costituito da tre piani di cui un piano seminterrato e tre piani fuori terra. L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno, ampio e luminoso, con ampio portico sul lato sinistro; in fondo troviamo la zona pranzo, la cucina, il bagno.</p> <p>Subito a destra, in corrispondenza dell'ingresso principale, troviamo una scala che conduce al piano superiore, dove troviamo un disimpegno che distribuisce la zona notte, costituita da n. 3 camere da letto, due bagni e due ampi terrazzi.</p> <p>Dalla camera da letto più piccola, una scala conduce al piano secondo-sottotetto, dove troviamo una altra camera con bagno.</p> <p>Sempre attraverso la scala precedentemente indicata, si accede al piano seminterrato, dove troviamo una ampia sala hobby, con camino ed un disimpegno che conduce nel bagno, nella cucina, nel ripostiglio e nella lavanderia.</p> <p>Ottime le rifiniture, ma il tutto in uno stato di abbandonato.</p> <p>Un altro vano scala conduce ad un altro piano seminterrato con varie stanze, una cucinina, due bagni ma con i lavori ancora da rifinire. Da qui possiamo accedere al grande garage</p>		
<b>Irregolarità:</b>	A seguito di accesso agli atti, il Comune ha trasmesso la documentazione relativa alla regolarità urbanistica, dove si è potuto verificare che vi sono importanti irregolarità alcune sanabile altre apparentemente non sanabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava AMMOBILIATO ed OCCUPATO DALLA ESECUTATA		



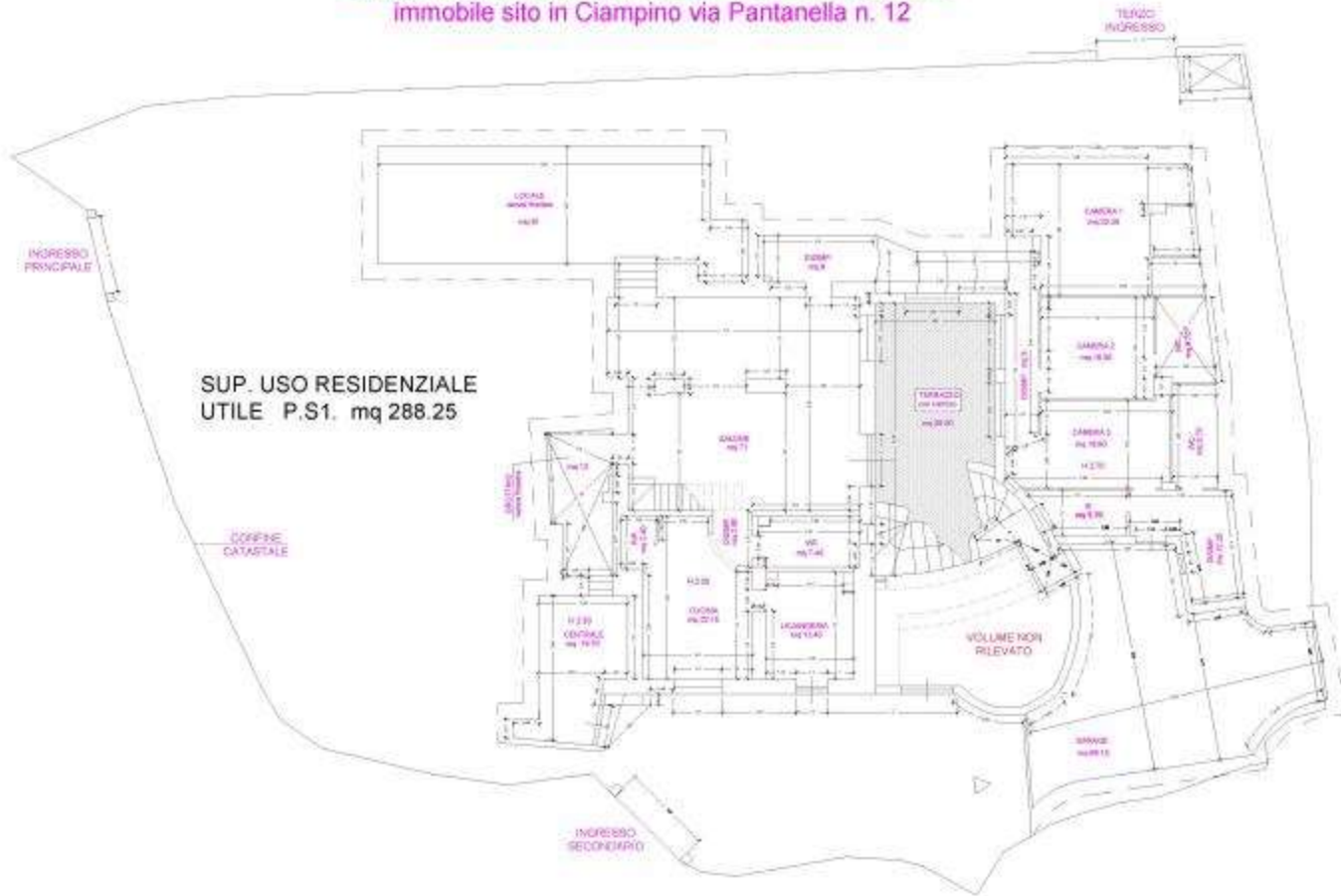
**RILIEVO STATO DI FATTO**  
 alla data dei sopralluoghi del 08 - 15 - 22 ottobre 2022  
 immobile sito in Ciampino via Pantanella n. 12



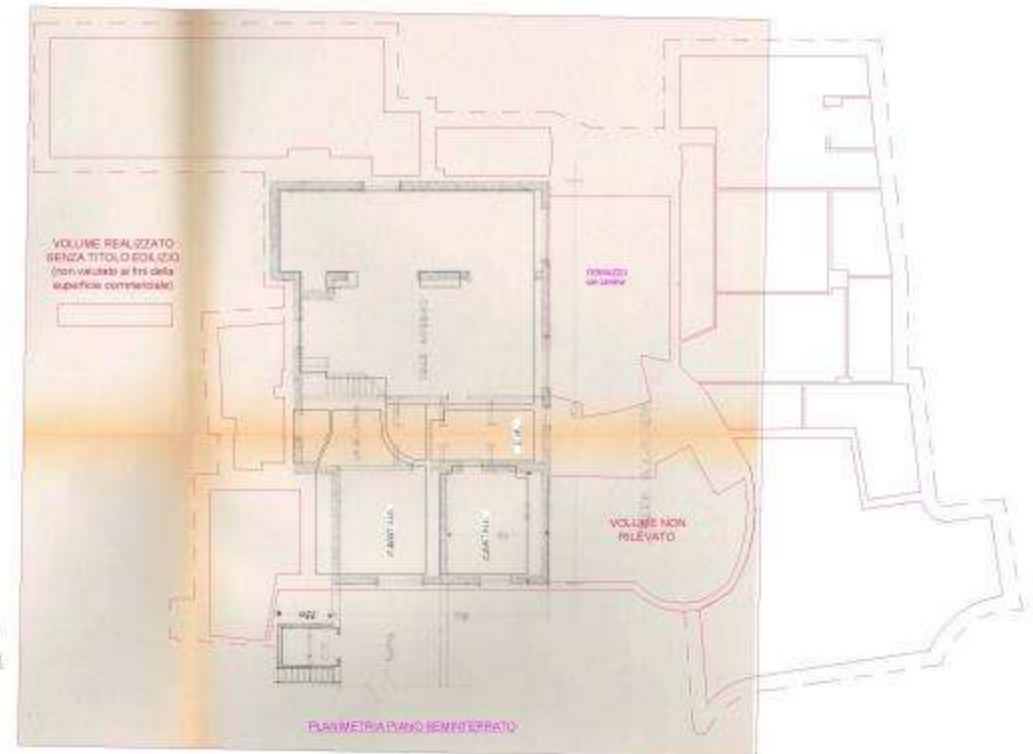
**SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO SU PROGETTO APPROVATO**



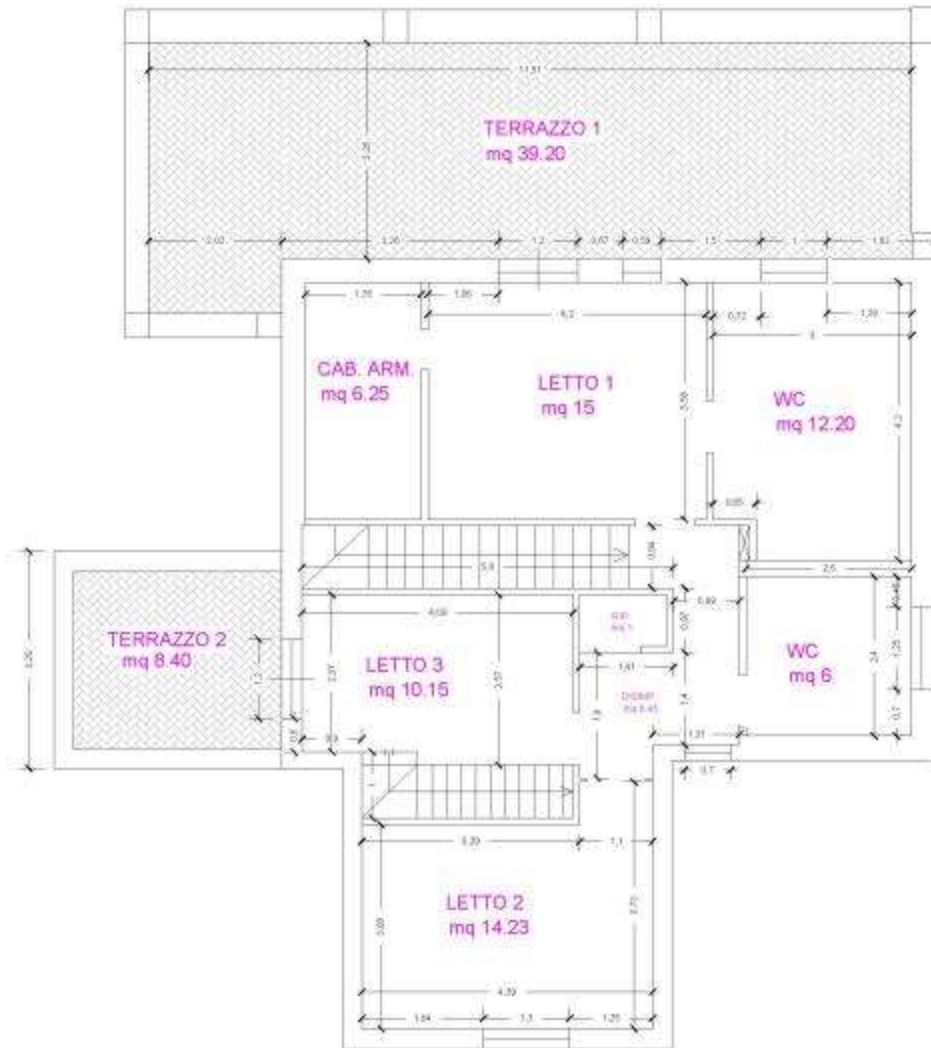
**RILIEVO STATO DI FATTO**  
alla data dei sopralluoghi del 08 - 15 - 22 ottobre 2022  
immobile sito in Ciampino via Pantanella n. 12



**SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO SU PROGETTO APPROVATO**



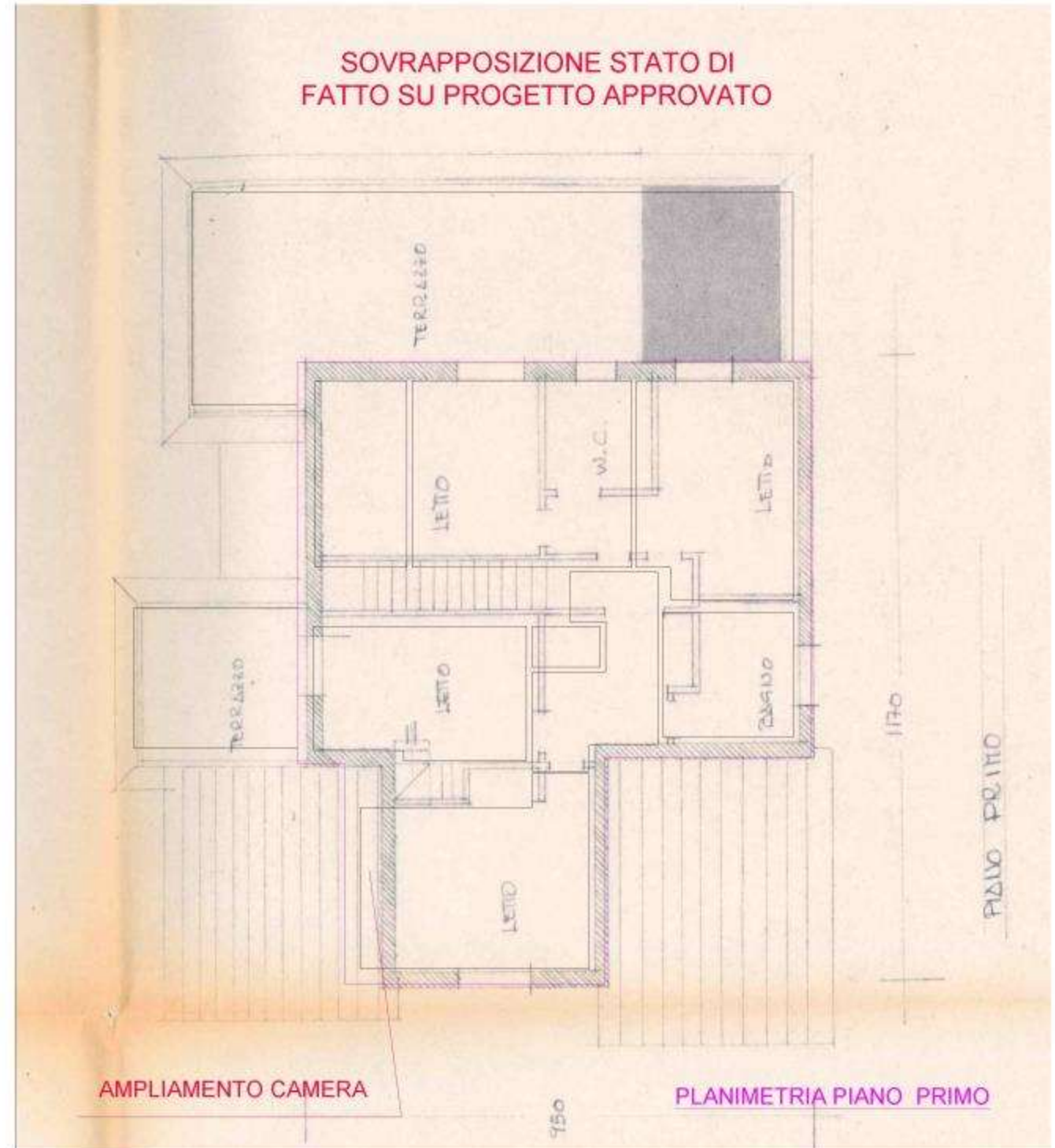
**RILIEVO STATO DI FATTO**  
alla data dei sopralluoghi del 08 -15 - 22 ottobre 2022  
immobile sito in Ciampino via Pantanella n. 12



SUP. RESIDENZIALE UTILE P.1° mq 71.28  
SUP. RESIDENZIALE LORDA P.1° mq 96.30

SUP. UTILE TERRAZZO 1 mq 39.20  
SUP. UTILE TERRAZZO 2 mq 8.40

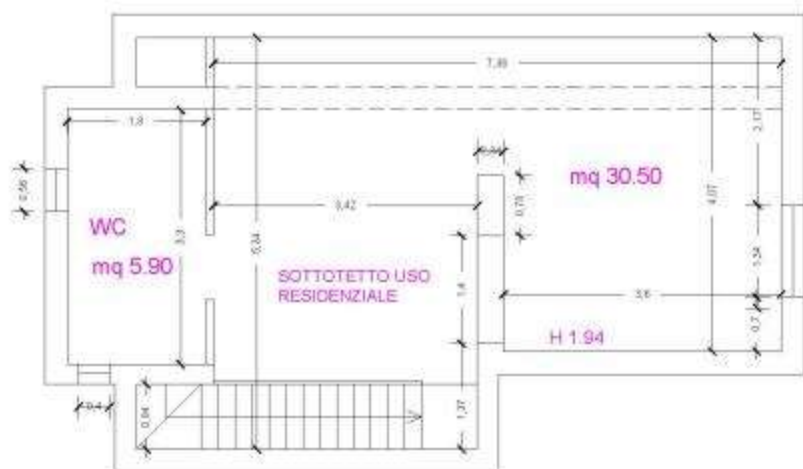
**SOVRAPPOSIZIONE STATO DI  
FATTO SU PROGETTO APPROVATO**



AMPLIAMENTO CAMERA

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

**RILIEVO STATO DI FATTO**  
 alla data dei sopralluoghi del 08 -15 - 22 ottobre 2022  
 immobile sito in Ciampino via Pantanella n. 12



SUP. RESIDENZIALE UTILE P. 2° SOTTOTETTO mq 36.40  
 SUP. RESIDENZIALE LORDA P. 2° SOTTOTETTO mq 50.50

