

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 461/1994 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T .....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni .....	13
Patti .....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13



Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Lotto 3</b> .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	23
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	26
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 461/1994 del R.G.E.</b> .....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 178.000,00</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00</b> .....	27



**Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 160.000,00 ..... 27**



## INCARICO

---

All'udienza del 22/06/2021, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email: robertocentorrino@gmail.com, PEC: robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 97609323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2021 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 Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA DEL LAVORO, N. 34, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO 1°**

---

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA DEL LAVORO N. 36, PIANO S1**

---

Trattasi di un immobile a destinazione garage, sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA MURA DEI FRANCESI, N. 143 (GIÀ 43), PIANO S1 - T**

---



Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesci n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con poprietà condominiale, apprtamento int. 1, scala salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,22 mq	100,51 mq	1	100,51 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone	9,41 mq	9,41 mq	0.25	2,35 mq	0,00 m	Piano Primo



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>102,86 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>102,86 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il suddetto appartamento non è divisibile in natura in quanto non rispetterebbe il D.M. 5 Luglio 1975 con il quale ogni ambiente abitabile deve avere una superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile. Ciò non è possibile in quanto l'area, ove insiste l'intero condominio è in zona vincolata aeroportuale del Comune di Ciampino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/08/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 61, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90
Dal 24/08/1978 al 30/11/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 61, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90
Dal 30/11/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 61, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90
Dal 01/01/1992 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 61, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	61	32		A3	3	5		451,9 €	1°	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'ultimo sopralluogo effettuato risulta la non corrispondenza catastale, in quanto risulta essere realizzato un piccolo ripostiglio all'interno del medesimo appartamento.

### **PRECISAZIONI**

---

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere separata con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in separazione consensuale presso il Tribunale di Velletri dal 18/10/2002.

### **PATTI**

---

Non ci sono patti in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

---

Non esistono parti comuni.

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

---

Non ci sono servitù, censi, livelli, e usi civici in essere.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Appartamento sito nel Comune di Ciampino, in via Del Lavoro 34, facente parte della palazzina B, sito al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di: un ingresso, di un soggiorno, cucina, bagno, e due balconi. L'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; copertura a terrazzo.

Pareti esterne

Sono state realizzate in mattoni di cortina;

Pavimenti interni

Pavimenti in ceramica cm 20 x 20 in tutti i vani interni dell'U.I;

Pareti interne

Tramezzi in laterizi forati; intonaci civili tinteggiati; rivestimenti con maioliche 10 x 10 nella cucina fino a ml



2,20 mentre in bagno maioliche 20x20 e w.c. fino a ml. 2.00;

Infissi esterni

Alle finestre e porte finestre infisso in alluminio anodizzato e doppio vetro e serrande di legno per la chiusura esterna; porta d'accesso in Legno blindata.

Infissi interni

Porte del tipo tamburato in legno noce;

Impianto elettrico:

Sottotraccia del tipo sfilabile.

Impianto idrico:

Completo con adduzione da acquedotto comunale con rubinetterie in ottone cromato del tipo leggero;

Impianto fognario

Completo ed allacciato alla fognatura comunale.

Impianto termico

Riscaldamento a piastre in alluminio e tubi in rame.

Dotazioni esterne

Condizioni generali degli immobili:

Fabbricato di civile abitazione: buone

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1972 al 08/03/1979	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/1979 al 10/12/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		GINCARLO PERROTTA	30/11/1984	19193	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 10/12/1984 al 25/10/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Atto  
Iscritto a Roma 2 il 30/06/1999  
Reg. gen. 22290 - Reg. part. 14479  
Importo: € 206.487,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**  
Trascritto a Roma il 18/02/1981  
Reg. gen. 4742 - Reg. part. 3857  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria RR.II. Roma 2 il 18/07/1994



Reg. gen. 26387 - Reg. part. 17352  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto attiene la situazione tecnica-urbanistica della unità Immobiliare, oggetto di pignoramento, a seguito di verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciampino, si riferisce l'unità immobiliare pignorata, è stata realizzata con concessione edilizia n. 8516 del 18/02/1967 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marino in data 30/05/1967.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Confina con locali garage o box n. 28 da una parte e n. 30 dall'altra, n. 24 a confine nella prte restrostante, spazio di manovra, proprietà condominiale, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	26,88 mq	26,88 mq	0.5	13,44 mq	5,50 m	S 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 61, Sub. 125 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 28 mq Rendita € 121,47

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	61	125		C6	2		28 mq	121,47 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere separata con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in separazione consensuale presso il Tribunale di Velletri dal 18/10/2002.

### **PATTI**

Non ci sono patti in essere

### **STATO CONSERVATIVO**

Il locale garage si trova in buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

Non ci sono parti comuni.

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

Non ci sono servitù, censi, livelli, usi civici in essere

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Strutture**

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; copertura a terrazzo.

#### **Pareti esterne**

Sono state realizzate in blocchetti di cemento 25x 50.

#### **Pavimenti interni**

pavimenti in marmette di cemento cm 20 x 20;



Pareti interne  
 Tramezzi in blocchetti di cemento 25x 50.  
 Infissi esterni  
 Serranda in ferro con scorrimento elettrico.  
 Impianto elettrico:  
 Sottotraccia del tipo sfilabile  
 Dotazioni esterne  
 Condizioni generali degli immobili:  
 Locale box o garage: buone

## STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta essere utilizzato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - eseguita

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1972 al 08/03/1979	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/03/1979 al 10/12/1984	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GINCARLO PERROTTA	30/11/1984	19193	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1984 al 25/10/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Atto  
Iscritto a Roma 2 il 30/06/1999  
Reg. gen. 22290 - Reg. part. 14479  
Importo: € 206.487,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**  
Trascritto a Roma il 18/02/1981  
Reg. gen. 4742 - Reg. part. 3857  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria RR.II. Roma 2 il 18/07/1994  
Reg. gen. 26387 - Reg. part. 17352  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA



Il locale Garage, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per quanto attiene la situazione tecnica-urbanistica della unità Immobiliare, oggetto di pignoramento, a seguito di verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciampino, si riferisce l'unità immobiliare pignorata, è stata realizzata con concessione edilizia n. 8516 del 18/02/1967 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marino in data 30/05/1967.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si fa presente che in data 25/11/2002, i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* procedevano alla separazione consensuale presso il Tribunale di Velletri.

## CONFINI

Tale locale confina con la rampa condominiale, con Via Mura Dei Francesi, appartamento del portiere, locale negozio al civico n. 39, salvo se altri, mentre il locale sottostante confina con rampa condominiale, cabina Enel, locale magazzino del negozio civico n. 139, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	64,67 mq	64,67 mq	1	64,67 mq	3,20 m	Piano Terra
Locale sotto negozio	31,68 mq	31,68 mq	0.5	15,84 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,51 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1986 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 641, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 3.062,33 Piano T - S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	7	641	3		C1	4		67 mq	3062,33 €	T - S1	
--	---	-----	---	--	----	---	--	-------	-----------	--------	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Allo stato attuale, si evidenzia che gli interi fabbricati, in particolare il fabbricato ove è presente il locale oggetto di esecuzione, non risultano essere presente in mappa catastale, come si evince dall'estratto che allego alla presente, ovvero non è stato mai effettuato il tipo mappale per inserimento in mappa; inoltre, dalla visione degli atti, si evidenzia che sono stati presentati presso il N.C.E.U. le relative planimetrie con il DOCFA.

### **PRECISAZIONI**

---

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere separata con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in separazione consensuale presso il Tribunale di Velletri dal 25/11/2002.

### **PATTI**

---

Non ci sono patti in essere

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il locale negozio si trova in medio stato conservativo, mentre il piano seminterrato (quale magazzino) si trova in brutte condizioni.

### **PARTI COMUNI**

---

Non ci sono parti comuni

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

---

Non ci sono servitù, censi, livelli e usi civici in essere.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, solai con travi di precompresso ed elementi latero - cementizi, sorretti da pilastratura e travatura di c.a. Le tamponature sono a cassetta, tramezzi con mattoni forati. Intonacatura interna lisciata e tinteggiata a tempera. Il locale ha delle zone di controsoffitto ed il



pavimento è sfalzato tra l'ingresso e la parte retrostante; che tramite scala interna si adduce al sottostante locale magazzino. La parte esterna del locale è rifinita con scorza di marmo lavorata a listelli. Il pavimento interno è di monocottura con profilature, gli infissi estreni sono di metallo.

Tramezzi in laterizi forati; intonaci civili tinteggiati; rivestimenti con maioliche 10 x 15 nel w.c. fino a ml. 1,50;

Infissi esterni

Da una serranda in ferro, al piano terra; così pure le finestre e la porta di accesso al piano interrato.

Infissi interni

Porte del tipo tamburato in legno bianco;

Impianto elettrico:

Sottotraccia del tipo sfilabile

Impianto idrico:

Completo con adduzione da acquedotto comunale con rubinetterie in ottone cromato del tipo leggero;

Impianto fognario

Completo ed allacciato alla fognatura comunale.

Impianto termico

Riscaldamento a piastre in alluminio e tubi in rame.

Condizioni generali degli immobili:

Locale al piano terra adibito a negozio: buone

Il locale al piano interrato adibito a sottonegozio in condizioni discrete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il piano seminterrato (quale magazzino) occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attualmente lo utilizza come abitativo, avendo creato una zona notte con pareti divisorie in cartongesso, una zona ripostiglio, un bagno e una zona ad uso cucina.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1970 al 18/07/1986	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO CAROSI	02/12/1970	34024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal <b>18/07/1986</b> al <b>25/10/2021</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ORAZIO MARIANI	18/07/1986	9534	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Atto  
Iscritto a Roma 2 il 30/06/1999  
Reg. gen. 22290 - Reg. part. 14479  
Importo: € 206.487,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**  
Trascritto a Roma il 18/02/1981  
Reg. gen. 4742 - Reg. part. 3857  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Conservatoria RR.II. Roma 2 il 18/07/1994  
Reg. gen. 26387 - Reg. part. 17352  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Il locale commerciale, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

Si fa presente che, l'intero fabbricato fa parte di un complesso di n. 6 palazzine denominate "A - B - C - D - E - F",



e che lo stesso risulta essere identificato con la lettera "E" nella C.T.R.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Risulta essere realizzato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Marino al n. 10487 del 01/08/1968 per voltura della precedente Licenza Edilizia n. 17140 del 21/11/1967. Inoltre è stata rilasciata l'Abitabilità in data 18/07/1970 Certificato n. 9558.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 32, Categoria A3Valore di stima del bene: € 178.000,00

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue: - appartamento per civile abitazione posto al piano primo, distinta al N.C.E.U. foglio 5, particella 61, sub 32. Superf. Convenz. Commer. mq. 102.86 mq x €. 1.700,00 = € 174.862,00.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 700,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 8.400,00  
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%



- b) affitto ed insolvenza: media annua 5%  
 c) quota ammortamento: media annua 3%  
 d) imposizioni fiscali: 15% Sommano percentuali di detrazione: 25%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 5.460,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 182.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

( € 174.862,00 + € 182.000,00) : 2 = € 178.431,00.

Arrotondando tale valore di €. 178.000,00, che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°	102,86 mq	0,00 €/mq	€ 178.000,00	100,00%	€ 178.000,00
				Valore di stima:	€ 178.000,00

Valore di stima: € 178.000,00

**Valore finale di stima: € 178.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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 esperite 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 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1  
 Trattasi di un immobile a destinazione garage, sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 125, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 30.000,00  
 DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO



In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue: - locale garage posto al piano interrato, distinta al N.C.E.U. foglio 5, particella 61, sub 125. Superf. Convenz. Commer. mq. 28.00 mq x €. 800,00 = € 22.400,00.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 150,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 1.800,00  
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) sfritto ed insolvibilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 15% Sommano percentuali di detrazione: 25%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 1.170,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 39.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

( € 39.000,00 + € 22.400,00 ) : 2 = € 30.700,00.

Arrotondando tale valore di €. 30.000,00, che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1	13,44 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

Valore di stima: € 30.000,00

**Valore finale di stima: € 30.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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 3



- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T

Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesi n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 3, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 160.000,00

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue: - locale commerciale posto al piano terra e seminterrato, distinta al N.C.E.U. foglio 7, particella 641, sub 3. Superf. Convvenz. Commer. mq. 80.51 mq x €. 1.400,00 = € 112.714,00.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 800,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 9.600,00  
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- sfitto ed insolubilità: media annua 5%
- quota ammortamento: media annua 3%
- imposizioni fiscali: 15% Sommano percentuali di detrazione: 25%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 6.240,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 208.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

$(€ 208.000,00 + € 112.714,00) : 2 = € 160.357,00.$

Arrotondando tale valore di €. 160.000,00, che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T	80,51 mq	0,00 €/mq	€ 160.000,00	100,00%	€ 160.000,00
Valore di stima:					€ 160.000,00

Valore di stima: € 160.000,00

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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.

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.

Velletri, li 30/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Centorrino Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza edilizia n. 3200 del 13 marzo 1967 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variante e voltura n. 17140 del 21 novembre 1967 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variante e voltura n. 10487 del 01 agosto 1968 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione inizio e fine lavori per costruzione n. 6 palazzine (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Abitabilità n. 9558 del 18 luglio 1970 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio Piano Regolatore (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C.T.R. con identificazione palazzine (Aggiornamento al 30/10/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°  
Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 32, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: L'appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

**Prezzo base d'asta: € 178.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1  
Trattasi di un immobile a destinazione garage, sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 125, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Il locale Garage, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

**Prezzo base d'asta: € 30.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T  
Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesi n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 3, Categoria C1  
Destinazione urbanistica: Il locale commerciale, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino. Si fa presente che, l'intero fabbricato fa parte di un complesso di n. 6 palazzine denominate "A - B - C - D - E - F", e che lo stesso risulta essere identificato con la lettera "E" nella C.T.R.

**Prezzo base d'asta: € 160.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 461/1994 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 32, Categoria A3	<b>Superficie</b>	102,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis ****		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 125, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale garage si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile a destinazione garage, sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta essere utilizzato dalla Sig.ra **** Omissis **** - eseguita		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00**

<b>Bene N° 3 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	80,51 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Il locale negozio si trova in medio stato conservativo, mentre il piano seminterrato (quale magazzino) si trova in brutte condizioni.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesci n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il piano seminterrato (quale magazzino) occupato dal Sig. **** Omissis ****, attualmente lo utilizza come abitativo, avendo creato una zona notte con pareti divisorie in cartongesso, una zona ripostiglio, un bagno e una zona ad uso cucina.

