
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2017 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

INCARICO

In data 03/07/2017, il sottoscritto Arch. Ferretti Carlo, con studio in Viale della Repubblica, 268 - 00047 - Marino (RM), email arch.carloferretti@tiscali.it, PEC arch.carlo.ferretti@pec.archrm.it, Tel. 06 93 547 289, Fax 06 93 547 289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2017 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 Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 1, piano T-S1. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fig. 2, part. 1929, subb. 504, 508, 505 corte, 505 rampa, 505 accesso carrabile, categoria A3 limitatamente al sub. 508.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 2, piano 1 e sottotetto. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fig. 2, part. 1929, sub. 502, categoria F03.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 3, piano 1. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fig. 2, part. 1929, sub. 503, categoria F03.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 1, piano T-S1. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fg. 2, part. 1929, subb. 504, 508, 505 corte, 505 rampa, 505 accesso carrabile, categoria A3 limitatamente al sub. 508.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Ciampino, Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8); si sviluppa al piano terra oltre una corte esterna ed un piano seminterrato. Il bene oggetto di pignoramento fa parte di una unità immobiliare più grande che comprende in tutto tre unità abitative che sono state identificate in tre lotti distinti rispettivamente con int. 1, int. 2, int. 3.

L'unità immobiliare è situata fronte aeroporto e ferrovia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione preliminare è stata redatta dall' Avv. XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile sottoscritto in data 17 febbraio 2017 dal Notaio XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto è stata rinvenuto un altro manufatto composto da 2 livelli fuori terra oltre un sottotetto ed un piano interrato il tutto con le caratteristiche descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive, al posto di quello accatastato ed oggetto di pignoramento;

pertanto con nota del 26 settembre 2017 il sottoscritto CTU ha richiesto autorizzazione al G.E. per procedere al relativo accatastamento (vedi allegato 15). In data 03 ottobre 2017 il G. E. ha autorizzato quanto richiesto (vedi allegato 15).

Si riportano pertanto i confini derivanti dal nuovo accatastamento: appartamento posto su due livelli, piano terra e piano interrato oltre corte esterna antistante e retrostante, rampa di accesso al piano interrato e accesso carrabile gravato da servitù (vedi allegato 10), il tutto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Ciampino al foglio 2, particella 1929 sub. 504,508,505 corte, 505 rampa, 505 accesso carrabile, come segue:

- subalterno 504 confinante con terrapieno e rampa di accesso sub. 505;

- subalterno 508 confinante con corte esterna antistante e retrostante identificata al sub. 505, oltre rampa di accesso identificata al sub. 505 ed piano sottostante identificato al sub. 504;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
cantina - pertinenze esclusive accessorie (sub 504)		108,19 mq	0,50	54,10 mq	interrato
abitazione (sub 508)	80,99 mq	96,92 mq	1,00	96,92 mq	Terra
esterno - pert. escl. ornamento (corte, rampa, accesso carrabile di cui ai subb 505)		256,69 mq	0,10	25,67 mq	Terra
autorim. - pertinenze esclusive accessorie (sub 504)		73,94 mq	0,50	36,97 mq	
Totale superficie convenzionale:				213,66 mq	

Premesso che l'unità abitativa in questione come specificato nel paragrafo caratteristiche costruttive risulta in parte ancora in corso di realizzazione (piano terra terminato, piano interrato e parte delle aree esterne in corso di realizzazione) (vedi allegato 33), il rilievo è stato possibile per il piano terra e per il lotto circostante il fabbricato. Per quanto riguarda il piano interrato il sottoscritto CTU, in considerazione dello stato dei luoghi descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive, non ha potuto procedere con il rilievo e pertanto le superfici nette non sono state rappresentate. Tuttavia, al piano interrato, essendo la morfologia dell'immobile di massima coerente con quanto autorizzato, la superficie commerciale è stata definita a seguito delle misurazione grafiche effettuate su quanto concesso con l'ultimo titolo abilitativo (vedi allegato 21-23).

Al piano terreno nel lotto è delimitata una strada carrabile oggetto di servitù perpetua definita con atto notarile del 20 maggio 2005 Notaio XXXXXXXXXXXX, rep. 32346/13306, trascritto a Roma 2 in data 06 giugno 2005 al reg. gen. 36487 e reg. part. 20557, pertanto seppur tale strada risulta di proprietà del soggetto esecutato, la stessa non è stata inserita all'interno della consistenza immobiliare a causa della servitù di seguito descritta che la rende inutilizzabile dal proprietario medesimo: SI COSTITUISCE SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO DA ESERCITARSI CON OGNI TIPO DI VEICOLO, NONCHE' SERVITU' DI ELETTRDOTTO, GASDOTTO, FOGNATURA, ACQUEDOTTO, TELEFONIA E QUALSIASI ALTRO TIPO DI UTENZA SULLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI TRE CORRENTE LUNGO TUTTO IL CONFINE CON LE PARTICELLE 107 E 696 (vedi allegato 10).

L'area esterna di cui ai subb. 505 è stata convenzionalmente calcolata con l'applicazione di un coefficiente pari a 0.10, inoltre la superficie della stessa area esterna è stata calcolata con il riferimento del limite fronte strada Via Donizetti autorizzato con i titoli abilitativi. Per ulteriori considerazioni si rimanda a quanto definito nel paragrafo regolarità edilizia.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento nei limiti di quanto sopra espresso (vedi allegato 24). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio per la definizione della superficie commerciale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato nei limiti di quanto sopra espresso (vedi allegato 24). Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative sia a causa delle numerose suppellettili ed arredi rinvenuti all'interno dell'immobile, sia di fitte piantumazioni presenti nel confine del lotto nell'area esterna come si evince dalle foto allegate (vedi allegato 33), in entrambi in casi non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati, angolazioni ed allineamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1993 al 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 2/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 107 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano T
Dal 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 107 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano T
Dal 02/12/2015	XXXXXXXX XXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 696 Superficie (ha are ca) 00 04 80

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata (vedi allegati 12-13-14), non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Tuttavia sono state rilevate delle difformità come specificato nella relazione preliminare a firma dell'Avv. XXXXXXXXXXXX di seguito testualmente riportate: "I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato nel catasto fabbricati dove però risultano intestati a: XXXXXXXXXXXX (invece nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano intestati a XXXXXXXXXXXX) nata a Marino il 26.06.1959 (nel pignoramento e nella nota di trascrizione la data di nascita indicata è 26.09.1959) proprietà per ¼, XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 31.01.1959 (nel pignoramento e nella nota di trascrizione la data di nascita indicata è 31.01.1956), invece si rileva nel pignoramento una erronea indicazione catastale dell'area circostante censita al catasto terreni del Comune di Marino al foglio 2 particella 696 che risulta soppressa, con variazione in atti dal 2.12.2015 trasferita al Comune di Ciampino dove risulta intestato a: 1 XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX; 2 XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX. Pertanto si riscontra una difformità tra il pignoramento e la nota di trascrizione." Inoltre a seguito dei sopralluoghi effettuati dal

sottoscritto è stata rinvenuto un altro manufatto composto da 2 livelli fuori terra oltre un sottotetto ed un piano interrato il tutto con le caratteristiche descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive, al posto di quello accatastato ed oggetto di procedura; pertanto con nota del 26 settembre 2017 il sottoscritto CTU ha richiesto autorizzazione al G.E. per procedere al relativo accatastamento (vedi allegato 15). In data 03 ottobre 2017 il G. E. ha autorizzato quanto richiesto (vedi allegato 15).

E' stato quindi effettuato l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato, le volture catastali, l'allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, l'elaborato planimetrico e l'accatastamento (vedi allegati 27-28-29-30-31-32), come meglio specificato nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda.

In considerazione della situazioni emerse a seguito dei sopralluoghi effettuati e descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive oltre che nel paragrafo regolarità edilizia, l'accatastamento dell'unità immobiliare del lotto 1 è stata effettuata come di seguito descritto: al piano terra è stato effettuato l'accatastamento della situazione oggetto di permesso di costruire variante 18 del 07 febbraio 2006 e SCIA del 03 novembre 2012; al piano interrato è stato effettuato l'accatastamento in categoria F03; le corti esterne dovranno essere oggetto di relativo accatastamento quando saranno effettuate le opere di delimitazione interna al momento ancora non presenti ed il ripristino del posizionamento del muro a confine con Via Donizetti con distacco pari a 5,00 ml dal fabbricato (vedi allegati 27-28-29-30-31-32).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1929	504		F03 in corso di costruz.						
	2	1929	508		A03	02	5		387,34		

I beni di cui ai subb. 505 corte, 505 rampa, 505 accesso carrabile sono al momento identificati come BCNC e sono attribuiti ai subb. 504 e 508.

Corrispondenza catastale

In considerazione del fatto che la planimetria del vecchio fabbricato non è stata rinvenuta in catasto e che comunque il fabbricato presente sul lotto è a tutti gli effetti un'altra unità immobiliare, non sono stati fatti riscontri di alcun tipo tra quanto accatastato e quanto rinvenuto sui luoghi. Si specifica altresì che limitrofo al fabbricato oggetto di pignoramento insiste un'altra unità immobiliare con lo stesso numero civico ossia 8. E' stato pertanto inoltrato un quesito presso l'ufficio toponomastica del Comune di Ciampino in data 07 luglio 2017 (vedi allegato 16). Ad oggi il Comune non ha fornito risposte in merito pertanto l'accatastamento è stato effettuato senza la specifica del numero civico ma distinguendo comunque le tre unità immobiliari regolarmente concesse (vedi allegato 27-28-29-30-31-32). Sono riportati pertanto gli estremi catastali relativi alla nuova unità accatastata come specificato nel paragrafo cronistoria dati catastali (vedi allegato 27-28-29-30-31-32).

PRECISAZIONI

I soggetti eseguiti risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento occupando limitatamente il piano terreno ed il piano interrato (vedi allegato 26).

PATTI

In data 07 luglio 2017 è stata inoltrata richiesta presso l'agenzia delle entrate di Albano Laziale per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. Ad oggi non sono pervenute risposte in merito (vedi allegato 08).

STATO CONSERVATIVO

L'unità identificata come int. 1 (lotto 1), è composta da un piano terra ed un piano interrato, oltre una corte ante e retrostante, la rampa di accesso al piano interrato ed una strada gravata da servitù perpetua. Ad oggi il piano terra risulta ultimato salvo alcuni dettagli, mentre il piano interrato e le aree esterne (corte ante e retrostante) sono ancora in corso di realizzazione. Pertanto in riferimento al solo piano terra lo stato conservativo può definirsi buono (vedi allegato 33).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito come dichiarato dal soggetto eseguito al momento del sopralluogo (vedi allegato 26).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito dell'accesso agli atti sono state rinvenute le ricevute del deposito cauzionale per la liquidazione degli usi civici (vedi allegato 11) non è stata rinvenuta la determina di liquidazione degli stessi, pertanto tale gravame risulta ancora in essere; sarà pertanto effettuata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva per la liquidazione di tale servitù.

Al piano terreno nel lotto è delimitata una strada carrabile (sub. 503 accesso carrabile) oggetto di servitù perpetua definita con atto notarile del 20 maggio 2005 Notaio XXXXXXXXXXXX, rep. 32346/13306, trascritto a Roma 2 in data 06 giugno 2005 al reg. gen. 36487 e reg. part. 20557, pertanto seppur tale strada risulta di proprietà del soggetto eseguito, la stessa non è stata inserita all'interno della consistenza immobiliare a causa della servitù di seguito descritta: SI COSTITUISCE SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO DA ESERCITARSI CON OGNI TIPO DI VEICOLO, NONCHE' SERVITU' DI ELETTRDOTTO, GASDOTTO, FOGNATURA, ACQUEDOTTO, TELEFONIA E QUALSIASI ALTRO TIPO DI UTENZA SULLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI TRE CORRENTE LUNGO TUTTO IL CONFINE CON LE PARTICELLE 107 E 696 (vedi allegato 10). Si allegano inoltre gli atti d'obbligo rinvenuti relativi ai titoli concessori del bene in esame (vedi allegati 06-07).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare facente parte del lotto 1 è collocata nel Comune di Ciampino in via Gaetano Donizetti attualmente civico 8 int.1. Si accede all'unità direttamente da Via Donizetti. Attraverso un piccolo cancello è possibile accedere al giardino e quindi direttamente al piano terra. Nel giardino non sono state ancora realizzate né le opere di delimitazione interna per dare origine agli spazi comuni di

passaggio ed accesso ai relativi lotti identificati dalle tre unità immobiliari regolarmente autorizzate dal Comune di Ciampino né il giardino pensile sul retro. Esiste inoltre un accesso carrabile che attraverso la rampa porta al piano interrato. Al piano terra si trova un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che da accesso a due bagni ed a due camere da letto. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno-alluminio con persiane in metallo. I pavimenti sono in parquet ed i bagni sono piastrellati, le pareti interne sono tinteggiate ed all'esterno è presente una rifinitura in intonaco tinteggiato. La struttura come da relazione fine strutture dell'Arch. XXXXXXXXXXXX depositata presso il Comune di Ciampino con prot. 26410 del 13/06/2004 risulta essere in cemento armato. Nell'insieme l'unità risulta in uno stato di conservazione buono. Il piano interrato è invece costituito al momento da un unico ambiente e risulta ancora in corso di realizzazione; lo stato dei luoghi a questo piano è il seguente: non sono state realizzate alcune tramezzature; non sono stati realizzati gli impianti; non sono stati realizzati gli intonaci a parete e a soffitto e la relativa tinteggiatura; mancano sia il massetto a terra che i pavimenti; il bagno presente è al momento solo tramezzato con gli impianti idrici di adduzione e scarico, ma senza opere di finitura quali intonaci, rivestimenti a parete e rivestimenti a terra; la scala di accesso al piano superiore è realizzata solo in cemento armato senza le opere di finitura e protezione (gradi, sottogradi, balaustra, intonaco e tinteggiatura); i soli infissi posti in opera sono costituiti da tre finestre e non sono stati realizzati gli infissi interni. Nel giardino lato Via Donizetti è presente un serbatoio GPL interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare (vedi allegato 26). E' stato prodotto il certificato di stato di famiglia e residenza (vedi allegato 03).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1993 al 16/07/2002	XXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXX (QUOTA 2/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 05)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANCARLO POLLERA	18/02/1993	95146/13370	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/02/1993	7994	5320
Dal 16/07/2002	XXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXX (QUOTA 1/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 04)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SESSANO VALERIA (vedi allegato 00)	16/07/2002	60592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	25/07/2002	32632	22952

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è costituito dal certificato notarile sottoscritto in data 17 febbraio 2017 dal Notaio XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente la zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dal PRG del comune di Ciampino come zona B2, strumento urbanistico approvato con atto di Giunta Regionale n. 55 del 24 gennaio 2006 e relative norme tecniche di attuazione (vedi allegato 09). Al momento del rilascio del titolo abilitativo la zona in questione era regolamentata dal PRG del comune di Ciampino come zona B2, strumento urbanistico di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 4069 del 19 luglio 1983 (vedi allegato 17).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno dei fascicoli presso gli archivi del Comune di Ciampino ho riscontrato la seguente documentazione in merito ai titoli abilitativi che legittimano il bene oggetto di pignoramento: concessione n. 5070 del 10 settembre 2002 prot. 20613/96 (vedi allegato 17); voltura della concessione edilizia n. 5070 (vedi allegato 18); permesso in variante n. 1 del 10 luglio 2003 prot. 19763 (vedi allegato 19); deposito presso la Regione Lazio ai sensi della legge 64/74 e 1086/71 con prot. del Comune di Ciampino 0018266 del 25 maggio 2004 (vedi allegato 20); relazione fine strutture prot. del Comune di Ciampino 26410 del 13 giugno 2006 (vedi allegato 20); permesso di costruire variante 18 del 07 febbraio 2006 (vedi allegato 21); scia del 12 giugno 2012 prot. A-2012-21915 (vedi allegato 22); scia del 06 novembre 2012 prot. A-2012-41965 (vedi allegato 23). Pertanto i titoli abilitativi di riferimento urbanistici risultano essere la concessione in variante n. 18 del 07 febbraio 2006 e la scia del 06 novembre 2012 prot. A-2012-41965.

Premesso che l'unità abitativa in questione come specificato nel paragrafo caratteristiche costruttive risulta in parte ancora in corso di realizzazione (piano terra terminato, piano interrato e corte ante e retrostante in corso di realizzazione), il confronto dimensionale tra quanto autorizzato e quanto rilevato è stato possibile solo per il piano terminato (piano terra); per quanto riguarda il piano interrato il sottoscritto CTU non ha potuto effettuare tale confronto in considerazione dello stato dei luoghi descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive.

Pertanto da un confronto tra quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi e quanto riscontrato in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

- 1) all'esterno nella corte non sono state ancora realizzate né le opere di delimitazione interna per dare origine agli spazi comuni di passaggio ed accesso ai relativi lotti identificati dalle tre unità immobiliari regolarmente autorizzate dal Comune di Ciampino né il giardino pensile sul retro;
- 2) il muro di delimitazione su strada presenta un distacco minimo dal fabbricato pari a circa 7,20 ml e quindi superiore ai 5,00 ml autorizzati;
- 3) sul giardino lato via Donizetti è posizionata una intelaiatura in ferro che non rispetta i distacchi dal confine;
- 4) è stato realizzato un serbatoio interrato per approvvigionamento GPL anche se visibile solo dal coperchio superiore e quindi non è stato possibile identificarne le caratteristiche tecniche e dimensionali oltre l'effettivo posizionamento;
- 5) al piano terra insistono all'interno lievi difformità di natura distributiva;

6) al piano terra insistono alcune difformità in merito alle dimensioni delle aperture verso l'esterno;

7) la concessione di variante 18 del 07 febbraio 2006 definisce i parametri di cubatura concessi per tutto il fabbricato pari a 615,65 mc inferiori al massimo assentibile pari a 624,00 mc. A seguito delle misurazioni effettuate ed in considerazione dello stato dei luoghi riscontrato e descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive, applicando le altezze virtuali di cui al grafico allegato al titolo abilitativo in variante 18 del 07 febbraio 2006, la cubatura totale realizzata per l'intero fabbricato è pari a circa 629,08 mc.

8) il prospetto del fabbricato al piano seminterrato presenta un elemento a timpano in aderenza al prospetto stesso non riscontrato nel progetto autorizzato ed una finestra con geometria difforme da quanto autorizzato; insistono delle scalette nella zona confinante con via Donizetti e la rampa di accesso all'interrato.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

a) per quanto riguarda il punto 1 dovranno essere eseguite le opere di delimitazione interna per permettere la definizione degli spazi esterni di accesso ai lotti 2 e 3, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima;

b) per quanto riguarda il punto 2 deve essere ripristinato lo stato dei luoghi con quanto autorizzato, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima;

c) per quanto riguarda il punto 5,6,8 nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 a cura e spese dell'aggiudicatario, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima; per quanto espresso al punto 4 tale procedura potrà essere inoltrata a condizione che vengano rispettate sia le distanze previste per legge dal confine in relazione alle quali il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere poiché non è stato possibile determinare né il posizionamento esatto né le caratteristiche del serbatoio poiché interrato e quindi non rilevabile, sia il rispetto delle normative antincendio dei VV.F.;

d) per quanto riguarda il punto 7 si riferisce quanto segue. La legge regionale 15 del 2008 all'art. 17 comma 1 lettera c) definisce le variazioni essenziali come segue (si riporta in virgolettato): "1. Ai fini dell'applicazione degli articoli 15 e 16, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni: c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;" In considerazione del fatto che la cubatura assentibile dichiarata dal progettista è pari a 624,00 mc si ritiene, nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia, che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 fino a tale limite, in quanto entro il diritto di potenzialità edificatoria del lotto. Per le eccedenze oltre i 624,00 mc, poiché rientranti in parte entro il 2% ed in parte oltre il 2%, sarà applicabile quanto previsto dall'art. 18 e dall'art. 15 della legge regionale 15 del 2008 ($615,65 + 2\% = 627,96$ mc). Entrambi gli artt. 18 e 15 prevedono la rimozione degli abusi e per quanto riguarda solo l'art. 18 è previsto, in caso non sia possibile la rimozione dell'abuso sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, l'applicazione di una sanzione pecuniaria che è solo sostitutiva della demolizione delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e non regolarizza le difformità. Restano fatti salvi i diritti di terzi in merito al DM 1444 del 1968. Ai fini dell'applicazione dell'art. 18 e 15 sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima;

e) per quanto riguarda il punto 3 la struttura dovrà essere oggetto di rimozione in quanto non rispetta i distacchi, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

In considerazione di quanto sopra espresso si è proceduto all'accatastamento come specificato nel paragrafo cronistoria dati catastali ed a seguito della regolarizzazione delle difformità descritte oltre alla realizzazione delle lavorazioni non ancora ultimate all'esterno ed all'interno si potrà procedere alla successiva variazione catastale a cura e spese dell'aggiudicatario; sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Pertanto ai fini della valutazione dell'immobile per la definizione della superficie commerciale residenziale è stata considerata la superficie lorda oggetto di concessione in variante n. 18 del 07 febbraio 2006, aumentata della potenzialità edificatoria inespressa con la decurtazione del vano scala di accesso al piano superiore agli intt. 2 e 3 secondo lo schema di seguito indicato: Mc assentibili 624,00; Mc autorizzati 615,65; Percentuale ancora utilizzabile rispetto agli autorizzati = 1,36%. Lotto 1 mq 105,31 autorizzati + 1,36% = 106,74 - mq 9,82 mq vano scala = 96,92 mq

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

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

Non avendo riscontrato né la certificazione energetica né la presenza del libretto d'impianto (vedi allegato 26) il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto dalle disposizioni del G.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto: non sono state rinvenute bacheche e/o affissioni in merito da parte del CTU durante i sopralluoghi effettuati; il soggetto esecutato presente al momento del sopralluogo ha dichiarato che non esiste un condominio costituito (vedi allegato 26).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 2, piano 1 e sottotetto. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fig. 2, part. 1929, sub. 502, categoria F03.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Ciampino, Via Gaetano Donizetti attualmente civico 8; si sviluppa al piano primo oltre un piano sottotetto. Il bene oggetto di pignoramento fa parte di una unità immobiliare più grande che comprende in tutto tre unità abitative che sono state identificate in tre lotti distinti rispettivamente con int. 1, int. 2, int. 3.

L'unità immobiliare è situata fronte aeroporto e ferrovia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione preliminare è stata redatta dall' Avv. XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile sottoscritto in data 17 febbraio 2017 dal Notaio XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto è stata rinvenuto un altro manufatto composto da 2 livelli fuori terra oltre un sottotetto ed un piano interrato il tutto con le caratteristiche descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive, al posto di quello accatastato ed oggetto di pignoramento; pertanto con nota del 26 settembre 2017 il sottoscritto CTU ha richiesto autorizzazione al G.E. per

procedere al relativo accatastamento (vedi allegato 15). In data 03 ottobre 2017 il G. E. ha autorizzato quanto richiesto (vedi allegato 15).

Si riportano pertanto i confini derivanti dal nuovo accatastamento: appartamento posto su due livelli, piano primo e piano sottotetto il tutto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Ciampino al foglio 2, particella 1929 sub. 502 come segue:

- subalterno 502 piano primo confinante con BCNC vano scala sub. 507 e corte sottostante sub. 505
- subalterno 502 piano sottotetto confinate con corte sottostante sub. 505

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
abitazione piano primo (sub 502)		47,25 mq	1,00	47,25 mq	primo
piano sottotetto (sub 502) (totale mq 47.05 decurtato degli spazi con h minore 1,50 e del vano scala)		38,94 mq	0,50	19,47 mq	sottotetto
balconi e terrazzi (mq 59.03)		25,00 mq	0,30	7,50 mq	
balconi e terrazzi (59.03-25.00)		34,03 mq	0,10	3,40 mq	
Totale superficie convenzionale:				77,62 mq	

Premesso che l'unità abitativa in questione come specificato nel paragrafo caratteristiche costruttive risulta ancora in corso di realizzazione sia per quanto riguarda il piano primo che il piano sottotetto (vedi allegato 34), è stato possibile effettuare il rilievo limitatamente all'esterno dell'involucro. La verifica dimensionale dell'immobile è stata pertanto definita su tutto il piano primo mediante il rilievo della scatola esterna del fabbricato ed al piano sottotetto, essendo la morfologia di massima coerente con quanto autorizzato, a seguito delle misurazione grafiche effettuate su quanto oggetto di autorizzazione; la successiva ripartizione tra i due lotti (2 e 3) è stata effettuata con l'ausilio di quanto rappresentato nei grafici di progetto approvati. Per quanto riguarda gli interni il sottoscritto CTU non ha potuto procedere con il rilievo in considerazione dello stato dei luoghi descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive e pertanto le superfici nette non sono state rappresentate. E' stata comunque verificata la rispondenza al progetto della distribuzione degli spazi interni. Per ulteriori considerazioni si rimanda a quanto definito nel paragrafo regolarità edilizia.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento nei limiti di quanto sopra espresso (vedi allegato 24). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio per la definizione della superficie commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1993 al 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 2/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 107 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano T
Dal 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 107 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano T
Dal 02/12/2015	XXXXXXXX XXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 696 Superficie (ha are ca) 00 04 80

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata (vedi allegati 12-13-14), non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Tuttavia sono state rilevate delle difformità come specificato nella relazione preliminare a firma dell'Avv. XXXXXXXXXXXX di seguito testualmente riportate: "I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato nel catasto fabbricati dove però risultano intestati a: XXXXXXXXXXXX (invece nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano intestati a XXXXXXXXXXXX) nata a Marino il 26.06.1959 (nel pignoramento e nella nota di trascrizione la data di nascita indicata è 26.09.1959) proprietà per 1/4, XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 31.01.1959 (nel pignoramento e nella nota di trascrizione la data di nascita indicata è 31.01.1956), invece si rileva nel pignoramento una erronea indicazione catastale dell'area circostante censita al catasto terreni del Comune di Marino al foglio 2 particella 696 che risulta soppressa, con variazione in atti dal 2.12.2015 trasferita al Comune di Ciampino dove risulta intestato a: 1 XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX; 2 XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX. Pertanto si riscontra una difformità tra il pignoramento e la nota di trascrizione." Inoltre a seguito dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto è stata rinvenuto un altro manufatto composto da 2 livelli fuori terra oltre un sottotetto ed un piano interrato il tutto con le caratteristiche descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive, al posto di quello accatastato ed oggetto di procedura; pertanto con nota del 26 settembre 2017 il sottoscritto CTU ha richiesto autorizzazione al G.E. per procedere al relativo accatastamento (vedi allegato 15). In data 03 ottobre 2017 il G. E. ha autorizzato quanto richiesto (vedi allegato 15).

E' stato quindi effettuato l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato, le volture catastali, l'allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, l'elaborato planimetrico e l'accatastamento (vedi allegati 27-28-29-30-31-32), come meglio specificato nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda.

In considerazione della situazioni emerse a seguito dei sopralluoghi effettuati e descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive oltre che nel paragrafo regolarità edilizia, l'accatastamento dell'unità immobiliare del lotto 2 è stata effettuata in categoria F03 (vedi allegati 27-28-29-30-31-32).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e	Rendit a	Piano	Graffat o	

								catastale			
	2	1929	502		F03 in corso di costruz.					1-SOTTOTETT 0	

Corrispondenza catastale

In considerazione del fatto che la planimetria del vecchio fabbricato non è stata rinvenuta in catasto e che comunque il fabbricato presente sul lotto è a tutti gli effetti un'altra unità immobiliare, non sono stati fatti riscontri di alcun tipo tra quanto accatastato e quanto rinvenuto sui luoghi. Si specifica altresì che limitrofo al fabbricato oggetto di pignoramento insiste un'altra unità immobiliare con lo stesso numero civico ossia 8. È stato pertanto inoltrato un quesito presso l'ufficio toponomastica del Comune di Ciampino in data 07 luglio 2017 (vedi allegato 16). Ad oggi il Comune non ha fornito risposte in merito pertanto l'accatastamento è stato effettuato senza la specifica del numero civico ma distinguendo comunque le tre unità immobiliari regolarmente concesse (vedi allegato 27-28-29-30-31-32). Sono riportati pertanto gli estremi catastali relativi alla nuova unità accatastata come specificato nel paragrafo cronistoria dati catastali (vedi allegato 27-28-29-30-31-32).

PRECISAZIONI

I soggetti eseguiti risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento occupando limitatamente il piano terreno ed il piano interrato (vedi allegato 26).

PATTI

In data 07 luglio 2017 è stata inoltrata richiesta presso l'agenzia delle entrate di Albano Laziale per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. Ad oggi non sono pervenute risposte in merito (vedi allegato 08).

STATO CONSERVATIVO

L'unità identificata come int. 2 (lotto 2), è composta da un piano primo ed un piano sottotetto non abitabile. Ad oggi tutto il lotto 2 è ancora in corso di realizzazione (vedi allegato 34).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito come dichiarato dal soggetto eseguito al momento del sopralluogo (vedi allegato 26).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito dell'accesso agli atti sono state rinvenute le ricevute del deposito cauzionale per la liquidazione degli usi civici (vedi allegato 11) non è stata rinvenuta la determina di liquidazione degli stessi, pertanto tale gravame risulta ancora in essere; sarà pertanto effettuata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva per la liquidazione di tale servitù. Si allegano inoltre gli atti d'obbligo rinvenuti relativi ai titoli concessori del bene in esame (vedi allegati 06-07).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare facente parte del lotto 2 è collocata nel Comune di Ciampino in via Gaetano Donizetti attualmente civico 8 int. 2. Si accede all'unità direttamente da Via Donizetti. Attraverso un piccolo cancello è possibile accedere al giardino e quindi direttamente al piano terra. Dal piano giardino esiste un accesso laterale con una scala che porta al piano primo ove con un pianerottolo si può accedere sia all'int. 2 che all'int. 3. All'entrata è presente un soggiorno-letto con angolo cottura, oltre un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere ad un ampio balcone fronte via Donizetti. Sempre dal soggiorno con una scala si accede al sottotetto non abitabile. A livello sottotetto sono presenti due ampi terrazzi di cui uno fronte via Donizetti e l'altro posto sul retro. La struttura come da relazione fine strutture dell'Arch. XXXXXXXXXXXX depositata presso il Comune di Ciampino con prot. 26410 del 13/06/2004 risulta essere in cemento armato. Gli interni di tale lotto risultano ancora in corso di realizzazione. Lo stato dei luoghi al piano primo è il seguente: realizzazione parziale dell'impianto elettrico; realizzazione parziale dell'impianto idrico; realizzazione parziale dell'impianto termico; non sono stati realizzati gli intonaci a parete e a soffitto e la relativa tinteggiatura; mancano sia il massetto a terra che i pavimenti; il bagno è al momento solo tramezzato con gli impianti idrici di adduzione e scarico ma senza opere di finitura quali intonaci e rivestimenti a parete ed a pavimento, non sono presenti i sanitari con le relative rubinetterie; la scala di accesso al piano sottotetto è realizzata solo in cemento armato senza le opere di finitura e protezione (gradi, sottogradi, balaustra, intonaco e tinteggiatura); non sono presenti gli infissi interni; non sono presenti gli infissi esterni. Lo stato dei luoghi al piano sottotetto è il seguente: realizzazione parziale degli impianti; non sono stati realizzati gli intonaci a parete e a soffitto e la relativa tinteggiatura; mancano sia il massetto a terra che i pavimenti; non sono presenti gli infissi interni; non sono presenti gli infissi esterni. La scala per accedere dal piano terra al piano primo è realizzata in cemento armato ma senza le opere di finitura quali gradi e sottogradi; il vano scala per accedere dal piano terra al piano primo è completamente al rustico, non è presente un portoncino di ingresso al piano terra nel vano scala comune al lotto 2 e 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero in quanto in corso di realizzazione (vedi allegato 26).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1993 al 16/07/2002	XXXXX (QUOTA 1/4) XXXXX (QUOTA 1/4) XXXXX (QUOTA 2/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 05)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANCARLO POLLERA	18/02/1993	95146/13370	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/02/1993	7994	5320
Dal 16/07/2002	XXXXX (QUOTA 1/4) XXXXX (QUOTA 1/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 04)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SESSANO VALERIA (vedi allegato 00)	16/07/2002	60592	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	25/07/2002	32632	22952

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è costituito dal certificato notarile sottoscritto in data 17 febbraio 2017 dal Notaio XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente la zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dal PRG del comune di Ciampino come zona B2, strumento urbanistico approvato con atto di Giunta Regionale n. 55 del 24 gennaio 2006 e relative norme tecniche di attuazione (vedi allegato 09). Al momento del rilascio del titolo abilitativo la zona in questione era regolamentata dal PRG del comune di Ciampino come zona B2, strumento urbanistico di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 4069 del 19 luglio 1983 (vedi allegato 17).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno dei fascicoli presso gli archivi del Comune di Ciampino ho riscontrato la seguente documentazione in merito ai titoli abilitativi che legittimano il bene oggetto di pignoramento: concessione n. 5070 del 10 settembre 2002 prot. 20613/96 (vedi allegato 17); voltura della concessione edilizia n. 5070 (vedi allegato 18); permesso in variante n. 1 del 10 luglio 2003 prot. 19763 (vedi allegato 19); deposito presso la Regione Lazio ai sensi della legge 64/74 e 1086/71 con prot. del Comune di Ciampino 0018266 del 25 maggio 2004 (vedi allegato 20); relazione fine strutture prot. del Comune di Ciampino 26410 del 13 giugno 2006 (vedi allegato 20); permesso di costruire variante 18 del 07 febbraio 2006 (vedi allegato 21); scia del 12 giugno 2012 prot. A-2012-21915 (vedi allegato 22); scia del 06 novembre 2012 prot. A-2012-41965 (vedi allegato 23). Pertanto i titoli abilitativi di riferimento urbanistici risultano essere la concessione in variante n. 18 del 07 febbraio 2006 e la scia del 06 novembre 2012 prot. A-2012-41965.

Premesso che l'unità abitativa in questione come specificato nel paragrafo caratteristiche costruttive risulta ancora in corso di realizzazione sia per quanto riguarda gli interni al piano primo che al piano sottotetto, è stato possibile effettuare i rilievi limitatamente all'esterno dell'involucro costruito accessibile del piano primo.

Pertanto il confronto dimensionale tra quanto autorizzato e quanto rilevato è stato possibile solo attraverso misurazioni effettuate all'esterno del piano primo in quanto terminato ed accessibile, tali misurazioni sono state effettuate al fine di verificare eventuali difformità in merito alla cubatura assentita. E' stata comunque verificata la rispondenza al progetto della distribuzione degli spazi interni ai due piani.

Pertanto da un confronto tra quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi e quanto riscontrato in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

1) al piano primo ed al piano sottotetto la distribuzione dei luoghi risulta di massima conforme con quanto autorizzato salvo lievi difformità di natura distributiva;

2) al piano primo ed al piano sottotetto insistono alcune difformità in merito alle dimensioni delle aperture verso l'esterno;

3) il balcone al piano primo risulta pari a circa 25.63 mq lordi quindi più grande rispetto a quanto autorizzato pari a circa 24.27 mq lordi (dimensioni misurate sul grafico autorizzato), inoltre gli attuali parapetti in metallo non rispettano le norme di sicurezza ed andranno pertanto modificati;

4) la concessione di variante 18 del 07 febbraio 2006 definisce i parametri di cubatura concessi per tutto il fabbricato pari a 615,65 mc inferiori al massimo assentibile pari a 624,00 mc. A seguito delle misurazioni effettuate ed in considerazione dello stato dei luoghi riscontrato e descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive, applicando le altezze virtuali di cui al grafico allegato al titolo abilitativo in variante 18 del 07 febbraio 2006, la cubatura totale realizzata per l'intero fabbricato è pari a circa 629,08 mc.;

5) al piano sottotetto il terrazzo sul retro è stato realizzato pari a circa mq 16.70 lordi quindi più grande rispetto a quanto autorizzato pari a circa mq 12.29 lordi (dimensioni misurate sul grafico autorizzato).

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

a) per quanto riguarda il punto 1,2,3,5 nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 a cura e spese dell'aggiudicatario, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima;

b) per quanto riguarda il punto 4 si riferisce quanto segue. La legge regionale 15 del 2008 all'art. 17 comma 1 lettera c) definisce le variazioni essenziali come segue (si riporta in virgolettato): "1. Ai fini dell'applicazione degli articoli 15 e 16, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni: c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;" In considerazione del fatto che la cubatura assentibile dichiarata dal progettista è pari a 624,00 mc si ritiene, nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia, che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 fino a tale limite, in quanto entro il diritto di potenzialità edificatoria del lotto. Per le eccedenze oltre i 624,00 mc, poiché rientranti in parte entro il 2% ed in parte oltre il 2%, sarà applicabile quanto previsto dall'art. 18 e dall'art. 15 della legge regionale 15 del 2008 ($615,65 + 2\% = 627,96$ mc). Entrambi gli artt. 18 e 15 prevedono la rimozione degli abusi e per quanto riguarda solo l'art. 18 è previsto, in caso non sia possibile la rimozione dell'abuso sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, l'applicazione di una sanzione pecuniaria che è solo sostitutiva della demolizione delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e non regolarizza le difformità. Restano fatti salvi i diritti di terzi in merito al DM 1444 del 1968. Ai fini dell'applicazione dell'art. 18 e 15 sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

In considerazione di quanto sopra espresso si è proceduto all'accatastamento come specificato nel paragrafo cronistoria dati catastali ed a seguito della regolarizzazione delle difformità descritte oltre alla realizzazione delle lavorazioni non ancora ultimate si potrà procedere alla successiva variazione catastale a cura e spese dell'aggiudicatario; sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Pertanto ai fini della valutazione dell'immobile per la definizione della superficie commerciale residenziale è stata considerata la superficie lorda oggetto di concessione in variante n. 18 del 07 febbraio 2006, aumentata della potenzialità edificatoria inespressa secondo lo schema di seguito indicato: Mc assentibili 624,00; Mc autorizzati 615,65; Percentuale ancora utilizzabile rispetto agli

autorizzati = 1,36%. Lotto 2 mq 46,62 autorizzati (ricavati graficamente dal progetto autorizzato con concessione di variante n. 18 del 07 febbraio 2006) + 1,36% = 47,25 mq

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

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

Non avendo riscontrato né la certificazione energetica né la presenza del libretto d'impianto in considerazione del fatto che trattasi di unità immobiliare in corso di realizzazione (vedi allegato 26) il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto dalle disposizioni del G.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto: non sono state rinvenute bacheche e/o affissioni in merito da parte del CTU durante i sopralluoghi effettuati; il soggetto esecutato presente al momento del sopralluogo ha dichiarato che non esiste un condominio costituito (vedi allegato 26).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 3, piano 1. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fg. 2, part. 1929, sub. 503, categoria F03.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Ciampino, Via Gaetano Donizetti attualmente civico 8; si sviluppa al piano primo. Il bene oggetto di pignoramento fa parte di una unità immobiliare più grande che comprende in tutto tre unità abitative che sono state identificate in tre lotti distinti rispettivamente con int. 1, int. 2, int. 3.

L'unità immobiliare è situata fronte aeroporto e ferrovia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione preliminare è stata redatta dall' Avv. XXXXXXXX (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile sottoscritto in data 17 febbraio 2017 dal Notaio XXXXXXXX (vedi allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX
- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXX

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto è stata rinvenuto un altro manufatto composto da 2 livelli fuori terra oltre un sottotetto ed un piano interrato il tutto con le caratteristiche descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive, al posto di quello accatastato ed oggetto di pignoramento; pertanto con nota del 26 settembre 2017 il sottoscritto CTU ha richiesto autorizzazione al G.E. per

procedere al relativo accatastamento (vedi allegato 15). In data 03 ottobre 2017 il G. E. ha autorizzato quanto richiesto (vedi allegato 15).

Si riportano pertanto i confini derivanti dal nuovo accatastamento:
 appartamento al piano primo censito al catasto dei fabbricati del Comune di Ciampino al foglio 2, particella 1929 sub. 503 come segue:

- subalterno 503 piano primo confinante con BCNC vano scala sub. 507 e corte sottostante sub. 505

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
abitazione piano primo (sub 503)		53,29 mq	1,00	53,29 mq	primo
terrazzi (mq 25,63)		25,00 mq	0,30	7,50 mq	
terrazzi (25.63-25.00)		0,63 mq	0,10	0,06 mq	
Totale superficie convenzionale:				60,85 mq	60,85 mq

Premesso che l'unità abitativa in questione come specificato nel paragrafo caratteristiche costruttive risulta ancora in corso di realizzazione (vedi allegato 35), è stato possibile effettuare il rilievo limitatamente all'esterno dell'involucro. La verifica dimensionale dell'immobile è stata pertanto definita su tutto il piano primo mediante il rilievo della scatola esterna del fabbricato; la successiva ripartizione tra i due lotti (2 e 3) è stata effettuata con l'ausilio di quanto rappresentato nei grafici di progetto approvati. Per quanto riguarda gli interni il sottoscritto CTU non ha potuto procedere con il rilievo in considerazione dello stato dei luoghi descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive e pertanto le superfici nette non sono state rappresentate. E' stata comunque verificata la rispondenza al progetto della distribuzione degli spazi interni. Per ulteriori considerazioni si rimanda a quanto definito nel paragrafo regolarità edilizia.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento nei limiti di quanto sopra espresso (vedi allegato 24). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio per la definizione della superficie commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1993 al 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 2/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 107 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano T
Dal 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 107 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 202,45

		Piano T
Dal 02/12/2015	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 696 Superficie (ha are ca) 00 04 80

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata (vedi allegati 12-13-14), non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Tuttavia sono state rilevate delle difformità come specificato nella relazione preliminare a firma dell'Avv. XXXXXXXXXXX di seguito testualmente riportate: "I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato nel catasto fabbricati dove però risultano intestati a: XXXXXXXXXXX (invece nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano intestati a XXXXXXXXXXX) nata a Marino il 26.06.1959 (nel pignoramento e nella nota di trascrizione la data di nascita indicata è 26.09.1959) proprietà per ¼, XXXXXXXXXXX nato a Roma il 31.01.1959 (nel pignoramento e nella nota di trascrizione la data di nascita indicata è 31.01.1956), invece si rileva nel pignoramento una erronea indicazione catastale dell'area circostante censita al catasto terreni del Comune di Marino al foglio 2 particella 696 che risulta soppressa, con variazione in atti dal 2.12.2015 trasferita al Comune di Ciampino dove risulta intestato a: 1 XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX; 2 XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX. Pertanto si riscontra una difformità tra il pignoramento e la nota di trascrizione." Inoltre a seguito dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto è stata rinvenuto un altro manufatto composto da 2 livelli fuori terra oltre un sottotetto ed un piano interrato il tutto con le caratteristiche descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive, al posto di quello accatastato ed oggetto di procedura; pertanto con nota del 26 settembre 2017 il sottoscritto CTU ha richiesto autorizzazione al G.E. per procedere al relativo accatastamento (vedi allegato 15). In data 03 ottobre 2017 il G. E. ha autorizzato quanto richiesto (vedi allegato 15).

E' stato quindi effettuato l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato, le volture catastali, l'allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, l'elaborato planimetrico e l'accatastamento (vedi allegati 27-28-29-30-31-32), come meglio specificato nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda.

In considerazione della situazioni emerse a seguito dei sopralluoghi effettuati e descritte nel paragrafo caratteristiche costruttive oltre che nel paragrafo regolarità edilizia, l'accatastamento dell'unità immobiliare del lotto 3 è stata effettuata in categoria F03 (vedi allegato 27-28-29-30-31-32).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1929	503		F03 in corso di costruz.					1	

Corrispondenza catastale

In considerazione del fatto che la planimetria del vecchio fabbricato non è stata rinvenuta in catasto e che comunque il fabbricato presente sul lotto è a tutti gli effetti un'altra unità immobiliare, non sono

stati fatti riscontri di alcun tipo tra quanto accatastato e quanto rinvenuto sui luoghi. Si specifica altresì che limitrofo al fabbricato oggetto di pignoramento insiste un'altra unità immobiliare con lo stesso numero civico ossia 8. È stato pertanto inoltrato un quesito presso l'ufficio toponomastica del Comune di Ciampino in data 07 luglio 2017 (vedi allegato 16). Ad oggi il Comune non ha fornito risposte in merito pertanto l'accatastamento è stato effettuato senza la specifica del numero civico ma distinguendo comunque le tre unità immobiliari regolarmente concesse (vedi allegato 27-28-29-30-31-32). Sono riportati pertanto gli estremi catastali relativi alla nuova unità accatastata come specificato nel paragrafo cronistoria dati catastali (vedi allegato 27-28-29-30-31-32).

PRECISAZIONI

I soggetti eseguiti risultano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento occupando limitatamente il piano terreno ed il piano interrato (vedi allegato 26).

PATTI

In data 07 luglio 2017 è stata inoltrata richiesta presso l'agenzia delle entrate di Albano Laziale per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. Ad oggi non sono pervenute risposte in merito (vedi allegato 08).

STATO CONSERVATIVO

L'unità identificata come int. 3 (lotto 3), è collocata al piano primo. Ad oggi tutto il lotto 3 è ancora in corso di realizzazione (vedi allegato 35).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito come dichiarato dal soggetto eseguito al momento del sopralluogo (vedi allegato 26).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito dell'accesso agli atti sono state rinvenute le ricevute del deposito cauzionale per la liquidazione degli usi civici (vedi allegato 11) non è stata rinvenuta la determina di liquidazione degli stessi, pertanto tale gravame risulta ancora in essere; sarà pertanto effettuata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva per la liquidazione di tale servitù. Si allegano inoltre gli atti d'obbligo rinvenuti relativi ai titoli concessori del bene in esame (vedi allegati 06-07).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare facente parte del lotto 3 è collocata nel Comune di Ciampino in via Gaetano Donizetti attualmente civico 8 int. 3. Si accede all'unità direttamente da Via Donizetti. Attraverso un piccolo cancello è possibile accedere al giardino e quindi direttamente al piano terra. Dal piano giardino esiste un accesso laterale con una scala che porta al piano primo ove con un pianerottolo si può accedere sia all'int. 2 che all'int. 3. All'entrata è presente un soggiorno con angolo cottura, dal soggiorno è possibile avere accesso ad un bagno ed a una camera da letto. Dal soggiorno e dalla

camera da letto è possibile accedere ad un ampio balcone. La struttura come da relazione fine strutture dell'Arch. XXXXXXXXXX depositata presso il Comune di Ciampino con prot. 26410 del 13/06/2004 risulta essere in cemento armato. Gli interni di tale lotto risultano ancora in corso di realizzazione; lo stato dei luoghi a questo piano è il seguente: realizzazione parziale dell'impianto elettrico; realizzazione parziale dell'impianto idrico; realizzazione parziale dell'impianto termico; non sono stati realizzati gli intonaci a parete e a soffitto e la relativa tinteggiatura; mancano sia il massetto a terra che i pavimenti; il bagno è al momento solo tramezzato con gli impianti idrici di adduzione e scarico ma senza opere di finitura quali intonaci e rivestimenti a parete ed a pavimento, non sono presenti i sanitari con le relative rubinetterie; non sono presenti gli infissi interni; non sono presenti gli infissi esterni; la scala per accedere dal piano terra al piano primo e realizzata in cemento armato ma senza le opere di finitura quali gradini e sottogradini; il vano scala per accedere dal piano terra al piano primo e completamente al rustico, non è presente un portoncino di ingresso al piano terra nel vano scala comune al lotto 2 e 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero in quanto in corso di realizzazione (vedi allegato 26)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1993 al 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 2/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 05)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANCARLO POLLERA	18/02/1993	95146/13370	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/02/1993	7994	5320
Dal 16/07/2002	XXXXXXXX (QUOTA 1/4) XXXXXXXX (QUOTA 1/4)	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 06)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SESSANO VALERIA (vedi allegato 00)	16/07/2002	60592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	25/07/2002	32632	22952

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è costituito dal certificato notarile sottoscritto in data 17 febbraio 2017 dal Notaio XXXXXXXXXX (vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente la zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dal PRG del comune di Ciampino come zona B2, strumento urbanistico approvato con atto di Giunta Regionale n. 55 del 24 gennaio 2006 e relative norme tecniche di attuazione (vedi allegato 09). Al momento del rilascio del titolo abilitativo la zona in questione era regolamentata dal PRG del comune di Ciampino come zona B2, strumento urbanistico di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 4069 del 19 luglio 1983 (vedi allegato 17).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno dei fascicoli presso gli archivi del Comune di Ciampino ho riscontrato la seguente documentazione in merito ai titoli abilitativi che legittimano il bene oggetto di pignoramento: concessione n. 5070 del 10 settembre 2002 prot. 20613/96 (vedi allegato 17); voltura della concessione edilizia n. 5070 (vedi allegato 18); permesso in variante n. 1 del 10 luglio 2003 prot. 19763 (vedi allegato 19); deposito presso la Regione Lazio ai sensi della legge 64/74 e 1086/71 con prot. del Comune di Ciampino 0018266 del 25 maggio 2004 (vedi allegato 20); relazione fine strutture prot. del Comune di Ciampino 26410 del 13 giugno 2006 (vedi allegato 20); permesso di costruire variante 18 del 07 febbraio 2006 (vedi allegato 21); scia del 12 giugno 2012 prot. A-2012-21915 (vedi allegato 22); scia del 06 novembre 2012 prot. A-2012-41965 (vedi allegato 23). Pertanto i titoli abilitativi di riferimento urbanistici risultano essere la concessione in variante n. 18 del 07 febbraio 2006 e la scia del 06 novembre 2012 prot. A-2012-41965.

Premesso che l'unità abitativa in questione come specificato nel paragrafo caratteristiche costruttive per quanto riguarda gli interni risulta ancora in corso di realizzazione, è stato possibile effettuare i rilievi limitatamente all'esterno dell'involucro costruito.

Pertanto il confronto dimensionale tra quanto autorizzato e quanto rilevato è stato possibile solo attraverso misurazioni effettuate all'esterno del piano primo in quanto terminato ed accessibile, tali misurazioni sono state effettuate al fine di verificare eventuali difformità in merito alla cubatura assentita. E' stata comunque verificata la rispondenza al progetto della distribuzione degli spazi interni.

Pertanto da un confronto tra quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi e quanto riscontrato in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

- 1) la distribuzione dei luoghi risulta di massima conforme con quanto autorizzato salvo lievi difformità di natura distributiva;
- 2) insistono alcune difformità in merito alle dimensioni delle aperture verso l'esterno;
- 3) il balcone risulta pari a circa 25.63 mq lordi e quindi più grande rispetto a quanto autorizzato pari a circa 24.50 mq lordi (dimensioni misurate sul grafico autorizzato) inoltre gli attuali parapetti in metallo non rispettano le norme di sicurezza ed andranno pertanto modificati;
- 4) la concessione di variante 18 del 07 febbraio 2006 definisce i parametri di cubatura concessi per tutto il fabbricato pari a 615,65 mc inferiori al massimo assentibile pari a 624,00 mc. A seguito delle misurazioni effettuate ed in considerazione dello stato dei luoghi riscontrato e descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive, applicando le altezze virtuali di cui al grafico allegato al titolo abilitativo in variante 18 del 07 febbraio 2006, la cubatura totale realizzata per l'intero fabbricato è pari a circa 629,08 mc.;
- 5) nel soggiorno è presente un ambito tramezzato con una scaletta cieca.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

a) per quanto riguarda il punto 1,2,3,5, nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 a cura e spese dell'aggiudicatario, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima;

b) per quanto riguarda il punto 4 si riferisce quanto segue. La legge regionale 15 del 2008 all'art. 17 comma 1 lettera c) definisce le variazioni essenziali come segue (si riporta in virgolettato): "1. Ai fini dell'applicazione degli articoli 15 e 16, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni: c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;" In considerazione del fatto che la cubatura assentibile dichiarata dal progettista è pari a 624,00 mc si ritiene, nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia, che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 fino a tale limite, in quanto entro il diritto di potenzialità edificatoria del lotto. Per le eccedenze oltre i 624,00 mc, poiché rientranti in parte entro il 2% ed in parte oltre il 2%, sarà applicabile quanto previsto dall'art. 18 e dall'art. 15 della legge regionale 15 del 2008 ($615,65 + 2\% = 627,96$ mc). Entrambi gli artt. 18 e 15 prevedono la rimozione degli abusi e per quanto riguarda solo l'art. 18 è previsto, in caso non sia possibile la rimozione dell'abuso sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, l'applicazione di una sanzione pecuniaria che è solo sostitutiva della demolizione delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e non regolarizza le difformità. Restano fatti salvi i diritti di terzi in merito al DM 1444 del 1968. Ai fini dell'applicazione dell'art. 18 e 15 sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

In considerazione di quanto sopra espresso si è proceduto all'accatastamento come specificato nel paragrafo cronistoria dati catastali ed a seguito della regolarizzazione delle difformità descritte oltre alla realizzazione delle lavorazioni non ancora ultimate si potrà procedere alla successiva variazione catastale a cura e spese dell'aggiudicatario; sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Pertanto ai fini della valutazione dell'immobile per la definizione della superficie commerciale residenziale è stata considerata la superficie lorda oggetto di concessione in variante n. 18 del 07 febbraio 2006, aumentata della potenzialità edificatoria inespressa secondo lo schema di seguito indicato: Mc assentibili 624,00; Mc autorizzati 615,65; Percentuale ancora utilizzabile rispetto agli autorizzati = 1,36%. Lotto 2 mq 52,58 autorizzati (ricavati graficamente dal progetto autorizzato con concessione di variante n. 18 del 07 febbraio 2006) + 1,36% = 53,29 mq

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

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

Non avendo riscontrato né la certificazione energetica né la presenza del libretto d'impianto in considerazione del fatto che trattasi di unità immobiliare in corso di realizzazione (vedi allegato 26) il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto dalle disposizioni del G.E.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto: non sono state rinvenute bacheche e/o affissioni in merito da parte del CTU durante i sopralluoghi effettuati; il soggetto esecutato presente al momento del sopralluogo ha dichiarato che non esiste un condominio costituito (vedi allegato 26).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche costruttive del bene oggetto di pignoramento sono stati formulati tre lotti distinti identificati con l'int. 1, l'int. 2, l'int. 3.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 1, piano T-S1. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fg. 2, part. 1929, subb. 504, 508, 505 corte, 505 rampa, 505 accesso carrabile, categoria A3 limitatamente al sub. 508.

Superficie commerciale complessiva del bene stimato: 213,66 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Interrogazioni effettuate presso la banca dati dell'OMI

A seguito delle ricerche fatte presso la banca dati dell'OMI (vedi allegato 25) il sottoscritto ha rilevato le seguenti risultanze che sono state ritenute consone al bene oggetto di valutazione:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CIAMPINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2600	L	7,3	10	L

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima e considerata la situazione attuale del mercato immobiliare e le peculiarità del bene in oggetto, è stato preso come riferimento il valore di 2.600,00 €/mq comm.

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a

2.600,00 (€/mq comm.) x 213,66 (mq comm.) =

€ 555.516,00

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia punti a) b) c) d) ed e), per inapplicabilità della garanzia per vizi, per sanzioni al momento non valutabili, per indefinizioni in merito all'art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c., per successive variazioni catastali, si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva pari al 5% sull'importo stimato e quindi € 27.775,80, comprensivo delle relative spese tecniche.

Considerato inoltre che il piano interrato non risulta al momento terminato e quindi in corso di realizzazione, è stata effettuata una stima sintetica e presuntiva in merito alle opere che ancora potrebbero essere realizzate. Tale stima è stata effettuata partendo dalle indicazioni fornite da quanto indicato in Prezzi Tipologie Edilizie edizione DEI del 2014, il quale per un edilizia di tipo residenziale medio e di pregio – edificio unifamiliare, individua un costo di costruzione pari a 1.085,00 € per mq.

Nella fattispecie considerando le opere non ancora realizzate si ritiene in via del tutto presuntiva che le stesse possano considerarsi nella misura del 35% in riferimento al costo di costruzione sopra descritto. Poiché la superficie del piano interrato oggetto ancora di ultimazione è pari a circa mq 182,13 lordi le spese per l'ultimazione delle lavorazioni risulterebbero pari a: mq 182,13 x € 1.085,00 x 0,35 = € 69.163,87 comprensivo delle relative spese tecniche.

Valore finale dell'immobile

€ 555.516,00 - € 27.775,80 - € 69.163,87 =

€ 458.576,33

ed in cifra tonda € 459.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 2, piano 1 e sottotetto. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fig. 2, part. 1929, sub. 502, categoria F03.

Superficie commerciale complessiva del bene stimato: 77,62 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Interrogazioni effettuate presso la banca dati dell'OMI

A seguito delle ricerche fatte presso la banca dati dell'OMI (vedi allegato 25) il sottoscritto ha rilevato le seguenti risultanze che sono state ritenute consone al bene oggetto di valutazione:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CIAMPINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq mese) x		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2600	L	7,3	10	L

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima e considerata la situazione attuale del mercato immobiliare e le peculiarità del bene in oggetto, è stato preso come riferimento il valore di 2.600,00 €/mq comm.

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a

**2.600,00 (€/mq comm.) x 77,62 (mq comm.) =
€ 201.812,00**

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia punti a) e b), per inapplicabilità della garanzia per vizi, per sanzioni al momento non valutabili, per indefinizioni in merito all'art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c., per successive variazioni catastali, si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva pari a € 15.000,00 sull'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

Considerato inoltre che il piano in questione non risulta al momento terminato e quindi in corso di realizzazione, è stata effettuata una stima sintetica e presuntiva in merito alle opere che ancora potrebbero essere realizzate. Tale stima è stata effettuata partendo dalle indicazioni fornite da quanto indicato in Prezzi Tipologie Edilizie edizione DEI del 2014, il quale per un edilizia di tipo residenziale medio e di pregio - edificio unifamiliare, individua un costo di costruzione pari a 1.085,00 € per mq.

Nella fattispecie considerando le opere non ancora realizzate si ritiene in via del tutto presuntiva che le stesse possano considerarsi nella misura del 55% in riferimento al costo di costruzione sopra descritto. Poiché la superficie del piano primo e sottotetto totale lorda oggetto ancora di ultimazione è pari a circa mq 94,30 lordi (47,25 mq il piano primo e 47,05 mq il piano sottotetto in totale) le spese per l'ultimazione delle lavorazioni risulterebbero pari a: mq 94,30 x € 1.085,00 x 0,55 = € 56.273,53 comprensivo delle opere di finitura per il completamento della scala comune di accesso dal piano terra al piano primo da considerarsi ripartite equamente tra il lotto 2 ed il lotto 3 e di eventuali spese tecniche.

Valore finale dell'immobile

€ 201.812,00 - € 15.000,00 - € 56.273,53 =

€ 130.538,48

ed in cifra tonda € 131.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 3, piano 1. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fg. 2, part. 1929, sub. 503, categoria F03.

Superficie commerciale complessiva del bene stimato: 60,85 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Interrogazioni effettuate presso la banca dati dell'OMI

A seguito delle ricerche fatte presso la banca dati dell'OMI (vedi allegato 25) il sottoscritto ha rilevato le seguenti risultanze che sono state ritenute consone al bene oggetto di valutazione:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CIAMPINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq mese) x		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2600	L	7,3	10	L

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima e considerata la situazione attuale del mercato immobiliare e le peculiarità del bene in oggetto, è stato preso come riferimento il valore di 2.600,00 €/mq comm.

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a

2.600,00 (€/mq comm.) x 60,85 (mq comm.) =

€ 158.210,00

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Ciampino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia punti a) e b), per inapplicabilità della garanzia per vizi, per sanzioni al momento non valutabili, per indefinizioni in merito all'art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c., per accatastamenti al momento non eseguibili, si ritiene di dover applicare una

decurtazione presuntiva pari € 15.000,00 sull'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

Considerato inoltre che il piano in questione non risulta al momento terminato e quindi in corso di realizzazione, è stata effettuata una stima sintetica e presuntiva in merito alle opere che ancora potrebbero essere realizzate. Tale stima è stata effettuata partendo dalle indicazioni fornite da quanto indicato in Prezzi Tipologie Edilizie edizione DEI del 2014, il quale per un edilizia di tipo residenziale medio e di pregio – edificio unifamiliare, individua un costo di costruzione pari a 1.085,00 € per mq.

Nella fattispecie considerando le opere non ancora realizzate si ritiene in via del tutto presuntiva che le stesse possano considerarsi nella misura del 60% in riferimento al costo di costruzione sopra descritto. Poiché la superficie del piano primo int. 3 oggetto ancora di ultimazione è pari a circa mq 53,29 lordi le spese per l'ultimazione delle lavorazioni risulterebbero pari a: mq 53,29 x € 1.085,00 x 0,60 = € 34.691,79 comprensivo delle opere di finitura per il completamento della scala comune di accesso dal piano terra al piano primo da considerarsi ripartite equamente tra il lotto 2 ed il lotto 3 e di eventuali spese tecniche.

Valore finale dell'immobile

€ 158.210,00 - € 15.000,00 - € 34.691,79 =

€ 108.518,21

ed in cifra tonda € 109.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presenza di difformità rispetto ai titoli abilitativi.

Presenza di servitù di passaggio perpetua.

Il lotto 1 presenta il piano interrato e la zona esterna ancora in corso di realizzazione.

Il lotto 2 è ancora in corso di realizzazione.

Il lotto 3 è ancora in corso di realizzazione.

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.

Marino, li 21/12/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferretti Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICATO NOTARILE
- ✓ N° 3 Altri allegati - CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO ULTRAVENTENNALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO 1997
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO 2006
- ✓ N° 8 Altri allegati - RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTREMI PRG E NTA
- ✓ N° 10 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE SERVITU 2005
- ✓ N° 11 Altri allegati - DEPOSITO CAUZIONALE USI CIVICI
- ✓ N° 12 Altri allegati - VISURA CATASTALE MAPPAL
- ✓ N° 13 Altri allegati - VISURA CATASTALE NCEU CIAMPINO
- ✓ N° 14 Altri allegati - VISURA CATASTALE TERRENI MARINO
- ✓ N° 15 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE GIUDICE PER ACCATASTAMENTO
- ✓ N° 16 Altri allegati - RICHIESTA CHIARIMENTI UFFICIO TOPONOMASTICA
- ✓ N° 17 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA 5070 DEL 10 SETTEMBRE 2002
- ✓ N° 18 Altri allegati - VOLTURA CONCESSIONE 5070
- ✓ N° 19 Altri allegati - VARIANTE 1 DEL 10 LUGLIO 2003
- ✓ N° 20 Altri allegati - DEPOSITO GENIO CIVILE PRAT. 68-04 E RELAZIONE FINE STRUTTURE PROT. COMUNE DEL 13 GIUGNO 2006
- ✓ N° 21 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 18 DEL 07 FEBBRAIO 2006 ED ELABORATI GRAFICI
- ✓ N° 22 Altri allegati - SCIA DEL 12 GIUGNO 2012
- ✓ N° 23 Altri allegati - SCIA DEL 06 NOVEMBRE 2012 ED ELABORATI GRAFICI
- ✓ N° 24 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 25 Altri allegati - VISURA OMI
- ✓ N° 26 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 27 Altri allegati - VOLTURE CATASTALI
- ✓ N° 28 Altri allegati - INSERIMENTO IN MAPPA

- ✓ N° 29 Altri allegati - DOCFA E VARIAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 30 Altri allegati - ALLINEAMENTO CT-NCEU
- ✓ N° 31 Altri allegati - COMPARABILI CATASTALI LOTTO 1-2-3
- ✓ N° 32 Altri allegati - COMPARABILI CATASTALI INSERIMENTO IN MAPPA
- ✓ N° 33 Altri allegati - FOTOGRAFIE LOTTO 1
- ✓ N° 34 Altri allegati - FOTOGRAFIE LOTTO 2
- ✓ N° 35 Altri allegati - FOTOGRAFIE LOTTO 3

