
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zega Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 346/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19

Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 346/2023 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 170.435,57	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.246,85	30

INCARICO

All'udienza del 17/10/2023, il sottoscritto Arch. Zega Carla, con studio in Via U. Silvestri, 1 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email carlazega@gmail.com, PEC c.zega@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 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 Eugenio Colorni, 7, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: latitudine: 41.793480 longitudine: 12.6117)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, piano 1 (Coord. Geografiche: latitudine: 41.793480 longitudine: 12.6117)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto.

sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro.

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di perizia è parte è una palazzina di n 2 piani fuori terra più Mansarda ad uso residenziale composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, un w.c. e due camere. catastalmente individuato al foglio n n 7 part. n 264 sub- 4 via Eugenio Colorni, 7 Ciampino RM.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile è stato oggetto di istanza fallimentare n 110/2017, dichiarato con sentenza del 27/11/2017, in persona dei curatori fallimentari Avv- Tardella e Dott. Di Paolo Con giudizio NRG1531/21 la curatela attrice chiedeva il sequestro conservativo, già predisposto dal Tribunale di Ancona nella procedura n 6346/2017, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari Roma 2 in data 17/02/2021

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella Relazione Notarile redatta dall'Avv. Ebner risulta che :

La certificazione notarile relativa all'unità immobiliare pignorata di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in via telematica in data 16.10.2023.

dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati, riportati nel sequestro conservativo convertito in pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile ed identificano gli immobili pignorati; si rileva tuttavia che nella trascrizione dell'Ordinanza di sequestro è stato erroneamente indicato diritto di piena proprietà relativamente all'immobile di cui alla lettera b del successivo punto 4 e non la corretta quota di ½ del diritto stesso.

La descrizione degli immobili di proprietà dell'esecutata contenuta nell'atto conservativo convertito in pignoramento corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta.

Nella certificazione ex art. 567 c.p.c. è specificato che l'area di sedime del fabbricato condominiale del quale sono parti le sopradescritte unità immobiliari è censita nel Catasto Terreni del medesimo Comune di Ciampino con i seguenti dati:

- Foglio 7, particella 264, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 510, reddito dominicale € 15,54, reddito

agrario € 4,21.

E' precisato inoltre che nella mappa catastale non risulta rappresentato il fabbricato e, pertanto, non è stato costituito l'ente urbano.

La certificazione copre l'intero ventennio,

Iscrizioni e Trascrizioni:

Ordinanza di Sequestro Conservativo disposto dal Tribunale di Ancona in data 3.02.2021, repertorio n. 1989, trascritta nei Registri Immobiliari di Ancona in data 17.02.2021, ai numeri 7641 del Registro Generale e 5360 del Registro Particolare e

successiva Sentenza di Condanna Esecutiva emessa dallo stesso Tribunale di Ancona in data 06.07.2023, repertorio n. 1531, annotata a margine della trascrizione sopra indicata in data 04.09.2023 ai numeri 48858 del Registro Generale e 6833 del Registro Particolare a favore del Fallimento Manifattura Italiana Tabacco S.p.A. contro **** Omissis ****.

Non risultano creditori iscritti, cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

E' da rilevare la presenza nell'appartamento staggito di un'altro nucleo familiare con portatore di handicap in comodato d'uso gratuito in forza del contratto registrato in data

CONFINI

Confina a Nord con distacco proprietà Conti, a sud con via Eugenio Colorni, a Est distacco con proprietà Ragoni, a ovest con distacco verso proprietà Ciarroni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,70 mq	102,22 mq	1	102,22 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	6,11 mq	6,11 mq	0,25	1,53 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobili siti in Ciampino (Rm), Via Eugenio Colorni n. 7 piano primo interno 2
Piena proprietà di appartamento ad uso abitativo al piano primo, interno 2, composto da:

- corridoio mq 4.70,
- cucina mq 9.50,
- bagno mq 4.25,
- Letto 1 mq 10.00,
- Letto 2 mq 15.54,
- Pranzo mq 15.17,

-soggiorno mq 15.54 balcone mq 6.11 a livello;

confinante con vano scale, affacci su Via Colorni, distacco verso proprietà Cerroni e/o eredi e aventi causa, salvo altri. Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ciampino (RM), al foglio 7, particella 264, subalterno 4, Via Eugenio Colorni n. 7, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 99, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 97, rendita catastale € 667,52;

La piena proprietà dell'immobile è pervenuto alla sig. **** Omissis **** con atto di donazione in cui la sig. **** Omissis **** si si è riservata il diritto di usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge, Sig. **** Omissis ****, nato a Frascati il 09.09.1930 che ha accettato. Il diritto di usufrutto successivamente per decesso della sig. **** Omissis **** avvenuta in data 30/08/2019 il diritto di usufrutto è consolidato con la nuda proprietà non essendosi verificata la riserva a favore del coniuge.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2012 al 30/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 264, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 667,52 Piano primo
Dal 30/08/2019 al 27/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 264, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 667,52 Piano 1

Il titolare catastale esecutata **** Omissis **** corrisponde a quanto dichiarato in catasto.

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	264	4		A2	2	5.5	97 mq	667,52 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti edel procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc

PATTI

Esiste un contratto di comodato d'uso gratuito, tra la comodante **** Omissis **** Caracciolo Marina ## la scrittura privata è stata registrata per il registro in data 01/11/2022 convivenza con altra famiglia al cui interno vi è un portatore di handicap,

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento staggito necessita di messa in sicurezza dell'impianto elettrico, lo stato di manutenzione interno è più che sufficiente, come l'aspetto esterno, la parte in comune necessita di piccole manutenzioni. L'aspetto della scala di accesso alle unità immobiliari è decoroso, e mantenuto con i materiali utilizzati in fase di costruzione.

PARTI COMUNI

Il contesto condominiale di cui è parte è di natura familiare, piccolo condominio 2 piani più piano mansardato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla presa visione dei documenti non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è un immobile realizzato in economia in data antecedente al 1/09/1967, Progetto munito di licenza di costruzione n 11392 del 21/11/1955, ha subito diversi aggiornamenti tutti autorizzati licenza di costruzione n 5316 del 9/06/1962, licenza di costruzione n 4260 prot 6440 del 12/06/1965, TUTTE RILASCIATE DAL COMUNE DI MARINO si è sviluppata nell'arco di 10 anni

L'appartamento è parte di una palazzina composta da 1 piano primo, piano secondo e piano mansardato, La struttura è formata con i seguenti materiali:

Strutture Verticali: Blocchetti di tufo;

Solai in laterizio Travetti prefabbricati;

Copertura: parte a tetto e parte a terrazzo:

Altezza interna m.3.00;

Pareti esterne : intonaco civile tinteggiato con ricorsi di cortina, necessita di manutenzione ordinaria;

Pareti interne : Intonaco civile tinteggiato;

Pavimentazione interna; marmette di graniglia di marmo, ad eccezione del bagno, pranzo e soggiorno in monocottura monocottura;

Angolo cottura e bagno maiolicati 20x20;

Infissi esterni in alluminio anodizzato persiane in alluminio anodizzato;

Infissi interni in legno verniciato, porta di ingresso in legno non blindato:

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/11/2022
- Scadenza contratto: 31/10/2026
- Rilascio: 30/10/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'esecutata è residente ed occupa l'appartamento sito in Ciampino via Eugenio Colorni,7 con altra famiglia a mezzo di una scrittura privata di comodato d'uso gratuito in data 01/11/2022 scrittura privata denunciata all'ufficio registro.

sulla base del contratto la scadenza che riceve in consegna entro il 31/10/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

indica come scadenza del contratto dal comandate, alla riconsegna chiavi vale a dire in Ciampino via via Eugenio colorni 7

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2009 al 30/08/2019	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio carlo Cervasi di Roma	18/09/2012	6548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari di Roma 2	18/09/2012	41331 e 41332	29227 e 29228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 2	18/09/2012	41331-41332	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., copre l'intero ventennio come risulta dalla relazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 06/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **sequestro conservativo**
Trascritto a Ancona il 17/02/2021
Reg. gen. 7641 - Reg. part. 5360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

6. AMBITO MURA DEI FRANCESI Tessuto fortemente configurato, prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, è caratterizzato da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a “palazzina e presenta le principali funzioni. Delimitato ad ovest e a nord-est dalla ferrovia e a sud dalla via dei Laghi, denota un impianto viario a maglia regolare attraversato longitudinalmente da Via Mura dei Francesi, strada di interquartiere. La continuità della trama urbana si interrompe lasciando spazio a due aree definite: il Centro Sportivo Comunale “Arnaldo Fuso” (6a) e l’insediamento di edilizia residenziale pubblica, a carattere unitario, caratterizzato con edifici in linea da quattro e cinque piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dichiarazione atto di successione a firma del Notaio Carlo Cervasi art. 2 in virtù della licenza di costruzione n 11392 del 21/11/1955, Licenza di costruzione n 5316 del 09/06/1962, Licenza di costruzione n 4260 prot. n 6440 del 12/06/1965, tutte rilasciate dal Comune di Marino.
concessione edilizia in sanatoria n 4921, dal Comune di Ciampino in data 19/04/2002, prot. n 6188/86 fascicolo n 0757/S85 per opere realizzate in assenza di titolo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente in atti nessuna forma condominiale

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, piano 1

DESCRIZIONE

Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto.

sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro.

L'immobile di cui garage oggetto di perizia è parte, è posizionato nell'area indivisa al piano terra con accesso diretto in via Colorni posizionato nella parte retrostante dell'edificio residenziale sulla corte comune. Catastralmente individuato al foglio n n 7 part. n 264 sub- 3 via Eugenio Colorni,7 Ciampino RM. La Proprietaria esecutata è proprietaria di 1/2

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile è stato oggetto di istanza fallimentare n 110/2017, dichiarato con sentenza del 27/11/2017, in persona dei curatori fallimentari Avv- Tardella e Dott. Di Paolo Con giudizio NRG1531/21 la curatela attrice chiedeva il sequestro conservativo, già predisposto dal Tribunale di Ancona nella procedura n 6346/2017, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari Roma 2 in data 17/02/2021

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella Relazione Notarile redatta dall'Avv. Ebner risulta che :

La certificazione notarile relativa garage pignorato di cui all'art. 567c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in via telematica in data 16.10.2023.

dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati, riportati nel sequestro conservativo convertito in pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile ed identificano gli immobili pignorati; si rileva tuttavia che nella trascrizione dell'Ordinanza di sequestro è stato erroneamente indicato diritto di piena proprietà relativamente all'immobile di cui alla lettera b del successivo punto 4 e non la corretta quota di 1/2 del diritto stesso.

La descrizione degli immobili di proprietà dell'esecutata contenuta nell'atto conservativo convertito in pignoramento corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta.

Nella certificazione ex art. 567 c.p.c. è specificato che l'area di sedime del fabbricato condominiale del quale sono parti le sopradescritte unità immobiliari è censita nel Catasto Terreni del medesimo Comune di Ciampino con i seguenti dati:

Foglio 7, particella 264, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 510, reddito dominicale € 15,54, reddito agrario € 4,21.

E' precisato inoltre che nella mappa catastale non risulta rappresentato il fabbricato e, pertanto, non è stato costituito l'ente urbano.

Nel catasto urbano è censita al foglio 7 part. 264 sub 3 cat. C/6, classe 2; consistenza 34 mq , rendita € 147,50

La certificazione copre l'intero ventennio,

Iscrizioni e Trascrizioni:

Ordinanza di Sequestro Conservativo disposto dal Tribunale di Ancona in data 3.02.2021, repertorio n. 1989, trascritta nei Registri Immobiliari di Ancona in data 17.02.2021, ai numeri 7641 del Registro Generale e 5360 del Registro Particolare e

successiva Sentenza di Condanna Esecutiva emessa dallo stesso Tribunale di Ancona in data 06.07.2023, repertorio n. 1531, annotata a margine della trascrizione sopra indicata in data 04.09.2023 ai numeri 48858 del Registro Generale e 6833 del Registro Particolare a favore del Fallimento Manifattura Italiana Tabacco S.p.A. contro **** Omissis ****.

Non risultano creditori iscritti, cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

proprietà: **** Omissis **** per 1/2 (Esecutata) e oggetto di procedura fallimentare

proprietà **** Omissis **** per 1/2 non eseguita

CONFINI

Confina a Nord con distacco proprietà Conti, a sud con via Eugenio Colorni, a Est distacco con proprietà Ragoni, a ovest con distacco verso proprietà Ciarroni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	34,00 mq	37,80 mq	0,5	34,00 mq	2,35 m	terra
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobili siti in Ciampino (Rm), Via Eugenio Colorni n. 7 piano terra interno 2
proprietà di 1/2 di Garage

composto da:

unica stanza prive di finestre ad eccezione della serranda in alluminio anodizzato di mq 34 per un'altezza media di 2,35

accesso diretto su Via Colorni, distacco verso proprietà Cerroni e/o eredi e
aventi causa, salvo altri. Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ciampino
(RM), al foglio 7, particella 264, subalterno 3, Via Eugenio Colorni n. 7, piano terra,
categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale mq 34,

La proprietà dell'immobile è pervenuto alla sig. **** Omissis **** con atto di donazione in cui la sig. ****
Omissis **** per 1/2 della proprietà che condivide per l'altro 1/2 con **** Omissis **** non eseguita essendo
tutt'oggi indivisa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2012 al 27/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 264, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 34 mq Rendita € 147,50 Piano terra

Il titolare catastale eseguita **** Omissis **** corrisponde a quanto dichiarato in catasto.

Atto del 14/09/2012 Pubblico ufficiale CERVASI CARLO Sede APRILIA (LT) Repertorio n. 6548 - DONAZIONE
ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29228.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 18/09/2012
E' oggetto di:

Ordinanza di Sequestro Conservativo disposto dal Tribunale di Ancona in data 3.02.2021, repertorio n. 1989,
trascritta nei Registri Immobiliari di Ancona in data 17.02.2021, ai numeri 7641 del Registro Generale e 5360
del Registro Particolare e

successiva Sentenza di Condanna Esecutiva emessa dallo stesso Tribunale di Ancona in data 06.07.2023,
repertorio n. 1531, annotata a margine della trascrizione sopra indicata in data 04.09.2023 ai numeri 48858 del
Registro Generale e 6833 del Registro Particolare a favore del Fallimento Manifattura Italiana Tabacco S.p.A.
contro **** Omissis ****.

Non risultano creditori iscritti, cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c.

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	264	3		C6	2		34 mq	147,5 €	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
7	264				Vigneto	2	mq 510 mq	15,54 €	4,21 €		

Corrispondenza catastale

Si precisa che nella mappa catastale non risulta rappresentato il fabbricato, pertanto non è stato costituito l'ente urbano

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti edel procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc

PATTI

Il locale di cui la proprietà di 1/2 è della Sig. ra **** Omissis ****, proprietà di 1/2 è della Sig. ra **** Omissis **** è una proprietà indivisa.

STATO CONSERVATIVO

Il garage staggito necessita di opere di manutenzione ordinaria, oltre allo smantellamento della copertuta a tetto unica falda in amianto, che necessita di essere smaltita e trattata secondo la legge. Lo stato di manutenzione interno è meno che sufficiente, come l'aspetto esterno, la parte in comune necessita di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il contesto condominiale di cui è parte è di natura familiare, corte esterna è garage proprietà indivise

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla presa visione dei documenti non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è un immobile realizzato in economia in assenza di concessione edilizia successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatori n 4921 dal Comune di Ciampino in data 19/04/2002 prot n 6188/86 (fascicolo n 0757/S85)

La struttura è formata con i seguenti materiali:

Strutture Verticali: Blocchetti di tufo e mattoni forati ;

Solai in laterizio Travetti di ferro;

Copertura: parte a tetto: amianto

Altezza interna m.2.35 altezza media;

Pareti esterne : intonaco civile , necessita di manutenzione ordinaria;

Pareti interne : Intonaco civile ;

Pavimentazione interna; cemento industriale,

Infissi esterni in alluminio anodizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutata è proprietaria di 1/2 del locale Garage indiviso sito in Ciampino via Eugenio Colorni,7
Condivide la parte di 1/2 del locale Garage con **** Omissis **** non esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2009 al 30/08/2019	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio carlo Cervasi di Roma	18/09/2012	6548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registri Immobiliari di Roma 2	18/09/2012	41331 e 41332	29227 e 29228
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		registrato e trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 2	18/09/2012	41331-41332	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., copre l'intero ventennio come risulta dalla relazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 06/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **sequestro conservativo**
Trascritto a Ancona il 17/02/2021
Reg. gen. 7641 - Reg. part. 5360
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

6. AMBITO MURA DEI FRANCESI Tessuto fortemente configurato, prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, è caratterizzato da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "palazzina e presenta le principali funzioni. Delimitato ad ovest e a nord est dalla ferrovia e a sud dalla via dei Laghi, denota un impianto viario a maglia regolare attraversato longitudinalmente da Via Mura dei Francesi, strada di interquartiere. La continuità della trama urbana si interrompe lasciando spazio a due aree definite: il Centro Sportivo Comunale "Arnaldo Fuso" (6a) e l'insediamento di edilizia residenziale pubblico, a carattere unitario, caratterizzato con edifici in linea da quattro e cinque piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dichiarazione atto di successione a firma del Notaio Carlo Cervasi art. 2 concessione edilizia in sanatoria n 4921, dal Comune di Ciampino in data 19/04/2002, prot. n 6188/86 fascicolo n 0757/S85 per opere realizzate in assenza di titolo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente in atti nessuna forma condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, interno 2, piano 1
Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto. Sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa Bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro. L'immobile di cui l'appartamento oggetto di perizia è parte è una palazzina di n 2 piani fuori terra più mansarda ad uso residenziale composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, un w.c. e due camere. Catastralmente individuato al foglio n n 7 part. n 264 sub- 4 via Eugenio Colorni, 7 Ciampino RM. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 264, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 200.512,44

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto n 1 così costituito:

L'immobile oggetto di perizia è localizzato nel Comune di Ciampino (Rm) via Eugenio Colorni n 7. Localizzato in pieno centro. È inserito nei PPE Tor San Lorenzo, zona B completamente sottozona B3. L'edificio di cui l'immobile staggito è parte, si eleva per 2 piani residenziali fuori terra ed un piano mansardato. La struttura portante è in muratura portante (blocchetti di Tufo), la copertura è parte a tetto e parte piana; La zona è urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza dei servizi e delle infrastrutture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 264, Sub. 4, Categoria A/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1932.65 Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Per tutte le considerazioni sopra esposte si precisa che: l'immobile ha destinazione residenziale, catastralmente è A/2 ed ha

un'altezza di 3.00, ma, la presenza dei servizi interni, lo stato conservativo. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

CONFRONTO DIRETTO.

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone similari.

Valore 1 appartamento via E. Colorni mq 100 – secondo piano €/ mq 2.419,00

Valore 2 appartamento via colorni mq 95 – secondo piano €/ mq 1.768,42

Valore 3 appartamento via colorni mq 90 – primo piano €/ mq 2.333,00

sommano €/mq 6.520,00/3= 2.173,33

Valore medio €/mq 2.173,33

VALORI DI MERCATO RILEVATO

€/MQ anno 2023 primo semestre

Valore minimo €/mq 1.600,00

Valore massimo €/mq 2.400,00

Valore medio unitario di mercato €/mq 2.000,00

Valore medio €/mq 2.000,00

VNU=V Min+ (V Max - V Min)x K VNU=1.600,00+ (2.400,00 - 1.600,00)x 0,60

Valore normale unitario OMI= €/mq 1.440,00 Coefficiente riduttivo OMI = 1,00x 1440,00 x 1

Valore corretto OMI= €/m1440.00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Reddito mensile presunto € 845,57

Reddito annuo € 10.146,84

Detrazioni Quote di sfitto e mancato pagamento 4%

Costo dei servizi dati dal proprietario 4%

Quote di amministrazione 3%

Quote di assicurazione e deperimento 3%

Totale percentuale di detrazione 14% € 10.146,84 *14% = € 1.420,55

Capitalizzazione Valore attuale Vo = RN/r Vo= € 8.726,29 /0.0385 = €226.656,88

TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE corretto OMI €/mq 1.440,00 x mq 103,75 = € 149.400,00

VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 2.173,33x 1 x 103,75= € 225.482,00

VALORE CAPITALIZZAZIONE € 8.726,29 /0,0385 = € 226.656,88

Valore stimato € 149.400,00 + € 225.482,00 + € 226.656,88 = € 601.538,88 / 3 = € 200.512,96

VALORE STIMATO € 200.512,96

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, interno 2, piano 1	103,75 mq	193.265,00 €/mq	€ 200.512,44	100,00%	€ 200.512,44
				Valore di stima:	€ 200.512,44

Valore di stima: € 200.512,44

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
L'immobile lavori di manutenzione ordinaria .ristrutturazione per cui si considera un abbattimento del 15% sul prezzo stimato	15,00	%

Valore finale di stima: € 170.435,57

L'appartamento anche se abitabile necessita di adeguamento alla normativa per la sicurezza degli impianti e certificazioni, nella spesa sono considerate le spese tecniche necessarie per la realizzazione delle opere.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, piano 1
Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto. Sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa Bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro. L'immobile di cui il garage è oggetto di perizia è parte, è posizionato nell'area indivisa al piano terra con accesso diretto in via Colorni posizionato nella parte retrostante dell'edificio residenziale sulla corte comune. Catastralmente individuato al foglio n n 7 part. n 264 sub- 3 via Eugenio Colorni,7 Ciampino RM. La Proprietaria esecutata è proprietaria di 1/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 264, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 264, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 16.396,50
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto n 2 così costituito:
L'immobile oggetto di perizia è localizzato nel Comune di Ciampino (Rm) via Eugenio Colorni n 7. Localizzato in pieno centro. È inserito nei L'edificio di cui l'immobile è parte, si eleva per 1 piano fuori terra con destinazione GARAGE. La struttura portante è in muratura portante (blocchetti di Tufo e blocchi di mattoni in laterizio), la copertura è a tetto; La zona è urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza dei servizi e delle infrastrutture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part.264, Sub. 3, Categoria C/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo

usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Per tutte le considerazioni sopra esposte si precisa che: l'immobile ha destinazione garage, catastalmente è C/6 ed ha un'altezza media di 2.35, ma, lo stato conservativo. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

VALORI DI MERCATO RILEVATO

€/MQ anno 2023 primo semestre

Valore minimo €/mq x mese € 4,00 x 37,80 = €151,20

Valore massimo €/mq x mese € 6,00 x 37,80 = €226,80

Valore medio unitario di mercato €/mq x mese € 5,00

Valore medio €/mq x mese € 5,00

VNU=V Min+ (V Max - V Min)x K VNU=151,20+ (226,80 - 151,20)x 0,60

Valore normale unitario OMI= €/mq 136,08 Coefficiente riduttivo OMI = 136.08 x 1

Valore corretto OMI= €/mq 81.65

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO

Reddito mensile presunto € 136.08

Reddito annuo € 1.631,96

Detrazioni Quote di affitto e mancato pagamento 4%

Costo dei servizi dati dal proprietario 4%

Quote di amministrazione 3%

Quote di assicurazione e deperimento 3%

Totale percentuale di detrazione 14% € 1.631,96 *14% = € 228,34

Capitalizzazione Valore attuale Vo = RN/r Vo= € 1403,62 /0.0385 = €36.457,66

TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE corretto OMI €/mq 136,08 x mq 37,80 = € 149.400,00

VALORE CAPITALIZZAZIONE € 1403,62 /0,0385 = € 36.457,66

Valore stimato € 36.457,66

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, piano 1	34,00 mq	96.450,00 €/mq	€ 32.793,00	50,00%	€ 16.396,50
				Valore di stima:	€ 16.396,50

Valore di stima: € 16.396,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione e smaltimento amianto	10,00	%
ripristino copertura in lamiera grecata fornitura e posa in opera € 15,00 x34 =	510,00	€

Valore finale di stima: € 14.246,85

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esecutata convive a titolo di comodato d'uso gratuito con un'altra famiglia con portatore di handicap, contratto registrato al n rep in data

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.

Genzano di Roma, li 14/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zega Carla

Carla Zega

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE PRIMO ACCESSO (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale n 2 primo accesso (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - raccomandata app. (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di successione (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - contratto di comodato d'uso (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Mappale (Aggiornamento al 19/11/2023)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - planimetria piano primo (Aggiornamento al 26/12/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria locale proprietà 1/2 (Aggiornamento al 16/12/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura attuale immobile (Aggiornamento al 19/11/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - visura catastale locale (Aggiornamento al 19/11/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificato di morte (Aggiornamento al 23/10/2023)

- ✓ N° 12 Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria GM 33 del 19/011990 (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - pec richiesta di documentazione edilizia ed edilizia (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - bozza di perizia (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ricevuta di consegna aL COMUNE ACCESSO AGLI tti (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - bonifico accesso agli atti (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 17 Foto - descrittive appartamento interno elocale (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - individuazione area PTPR tav A (Aggiornamento al 19/11/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - individuazione area PTPR tav B (Aggiornamento al 19/11/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, interno 2, piano 1
Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto. Sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa Bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro. L'immobile di cui l'appartamento oggetto di perizia è parte è una palazzina di n 2 piani fuori terra più mansarda ad uso residenziale composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, un w.c. e due camere. Catastralmente individuato al foglio n n 7 part. n 264 sub- 4 via Eugenio Colorni, 7 Ciampino RM. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 264, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 6. AMBITO MURA DEI FRANCESI Tessuto fortemente configurato, prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, è caratterizzato da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "palazzina e presenta le principali funzioni. Delimitato ad ovest e a nord-est dalla ferrovia e a sud dalla via dei Laghi, denota un impianto viario a maglia regolare attraversato longitudinalmente da Via Mura dei Francesi, strada di interquartiere. La continuità della trama urbana si interrompe lasciando spazio a due aree definite: il Centro Sportivo Comunale "Arnaldo Fuso" (6a) e l'insediamento di edilizia residenziale pubblica, a carattere unitario, caratterizzato con edifici in linea da quattro e cinque piani.

Prezzo base d'asta: € 170.435,57

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, piano 1
Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto. Sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa Bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro. L'immobile di cui il garage oggetto di perizia è parte, è posizionato nell'area indivisa al piano terra con accesso diretto in via Colorni posizionato nella parte retrostante dell'edificio residenziale sulla corte comune. Catastralmente individuato al foglio n n 7 part. n 264 sub- 3 via Eugenio Colorni, 7 Ciampino RM. La Proprietaria esecutata è proprietaria di 1/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 264, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 264, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: 6. AMBITO MURA DEI FRANCESI Tessuto fortemente configurato, prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, è caratterizzato da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "palazzina e presenta le principali funzioni. Delimitato ad ovest e a nord-est dalla ferrovia e a sud dalla via dei Laghi, denota un impianto viario a maglia regolare attraversato longitudinalmente da Via Mura dei Francesi, strada di interquartiere. La continuità della trama urbana si interrompe lasciando spazio a due aree definite: il Centro Sportivo Comunale "Arnaldo Fuso" (6a) e l'insediamento di edilizia residenziale pubblica, a carattere unitario, caratterizzato con edifici in linea da quattro e cinque piani.

Prezzo base d'asta: € 14.246,85

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 346/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.435,57

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 264, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	103,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento staggito necessita di messa in sicurezza dell'impianto elettrico, lo stato di manutenzione interno è più che sufficiente, come l'aspetto esterno, la parte in comune necessita di piccole manutenzioni. L'aspetto della scala di accesso alle unità immobiliari è decoroso, e mantenuto con i materiali utilizzati in fase di costruzione.		
Descrizione:	Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto. Sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa Bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro. L'immobile di cui l'appartamento oggetto di perizia è parte è una palazzina di n. 2 piani fuori terra più mansarda ad uso residenziale composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, un w.c. e due camere. Catastralmente individuato al foglio n. n. 7 part. n. 264 sub- 4 via Eugenio Colorni, 7 Ciampino RM.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.246,85

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - via Eugenio Colorni, 7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 264, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 264, Qualità Vigneto	Superficie	34,00 mq
Stato conservativo:	Il garage staggito necessita di opere di manutenzione ordinaria, oltre allo smantellamento della copertura a tetto unica falda in amianto, che necessita di essere smaltita e trattata secondo la legge. Lo stato di manutenzione interno è meno che sufficiente, come l'aspetto esterno, la parte in comune necessita di manutenzione.		
Descrizione:	Ciampino è localizzato centralmente alle importanti arterie sia di carattere regionale 217 via dei laghi che collega Roma e Velletri, che statale SS 7 appia dove è posizionato l'aeroporto. Sita in Via Eugenio Colorni, in zona Mura Dei Francesi, che rappresenta una posizione ottimale per la vicinanza a tutti i servizi di		

	prima necessità. Nel raggio di 5 minuti troviamo le stazioni ferroviarie di Acqua Acetosa e Casa bianca mentre andando verso la zona centrale troviamo la stazione di Ciampino centro. L'immobile di cui garage oggetto di perizia è parte, è posizionato nell'area indivisa al piano terra con accesso diretto in via Colorni posizionato nella parte retrostante dell'edificio residenziale sulla corte comune. Catastalmente individuato al foglio n n 7 part. n 264 sub- 3 via Eugenio Colorni,7 Ciampino RM. La Proprietaria esecutata è proprietaria di 1/2
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'esecutata è proprietaria di 1/2 del locale Garage indiviso sito in Ciampino via Eugenio Colorni,7 Condivide la parte di 1/2 del locale Garage con **** Omissis **** non esecutata.

Genzano di Roma 14/01/2024

IL C.T.U.
Architetto Carla Zega
Carla Zega