



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. E. Colognesi

Es. Imm. 62/19

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da:

contro:

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO SINTESI

Primo lotto di Vendita

"Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, wc con annesso balcone; il tutto confinante, con distacco Via V. Bellini, vano scala, part.Illa 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino(RM)

✓ *al foglio 2, p.Illa 398 sub 503(già sub 3).*

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- *Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;*
- *Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite, ai sensi del DPR 380/2001.*

All'attualità è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 226.000,00 (duecentoventiseimila/00) valore più probabile di mercato"

Secondo Lotto di vendita

"Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini 8, piano secondo, int.3 composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo; confinante con distacco da Via V. Bellini, vano scala, part.Illa 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino

✓ *al foglio 2, p.Illa 398 sub 504 (già sub 4).*

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- *Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;*
- *Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite, ai sensi del DPR 380/2001.*

All'attualità è a disposizione dell'esecutato ed è occupato dalla figlia

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 158.000,00 (centocinquantomila/00), valore più probabile di mercato."

Velletri 27/08/2019

II CTU

Ing. Nando Mastrostefano

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it





TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. E. Colognesi

Es. Imm. 62/19

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da:

contro:

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrostefano Nando, nell'Esecuzione Immobiliare **62/2019** del R.G.E.

Contro:



SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	2
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bandi d'asta.....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2019 del R.G.E.	28



INCARICO

In data 05/06/2019, il sottoscritto Ing. Mastrostefano Nando,

con studio in Piazza Cairoli, 37 - 00049 - Velletri (RM),

Email: ingegneriamastrostefano@gmail.com

PEC: n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

Tel. 06 96 35 609,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza fu fissata per il 12/11/2019.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- 1. Immobile** sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 3, cat. A/4, sup. cat.le mq 81, vani 4, cl. 3, R.C. € 237,57;
- 2. Immobile** sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 4, cat. A/4, sup. cat.le mq 56, vani 4, cl. 3, R.C. € 237,57;

DESCRIZIONE

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503 (già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

L'immobile è sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8 piano primo, int.2.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, una camera con bagno ed un wc con annesso balconcino.

L'appartamento è fornito di impianto idrico, elettrico, di climatizzazione.

Sono presenti radiatori in alluminio; non è stata rilevata la presenza di caldaia,

Nell'abitazione si rileva

- che gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera;
- che le persiane sono in alluminio;
- la presenza di zanzariere;
- la presenza di grate in ferro a protezione dei vani finestra.



Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

L'immobile è sito in Ciampino (RM), in Via Vincenzo Bellini 8, piano secondo int.3.

Il bene pignorato è un appartamento sito in un edificio composto da 3 livelli fuori terra.

L'appartamento è composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, camera, bagno con annesso terrazzo, al quale si accede per mezzo di un portoncino in ferro battuto e vetri posto sul pianerottolo antistante l'immobile.

L'appartamento è fornito di impianto idrico, elettrico, di climatizzazione.

Sono presenti radiatori in alluminio; non è stata rilevata la presenza di caldaia,

Nell'abitazione si rileva

- che gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera;
- che le persiane sono in alluminio;
- la presenza di zanzariere;
- la presenza di grate in ferro a protezione dei vani finestra.

L'edificio, ove si ubicano gli appartamenti pignorati, è composto da tre livelli fuori terra con corte comune alla quale si accede da Via V. Bellini con un cancello carrabile in ferro battuto.

La recinzione su Via Bellini è realizzata con muro e sovrapposta ringhiera in ferro battuto oscurata con lamiera in ferro.

Gli altri lati della recinzione sono costruiti con piccola muratura e sovrapposta ringhiera in ferro battuto.

Dalla corte si accede all'edificio, direttamente nell'androne, per mezzo di un portone in ferro battuto e vetri.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Il professionista Avv. Valentina Mancini relaziona quanto segue:

1. *accertare se la documentazione catastale nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c siano stati depositati nei termini previsti dal suddetto articolo;*

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it



La documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c. inerente la procedura in esame, a seguito all'istanza di rimessione in termini ex art. 153 c.p.c. e della conseguente ordinanza del GE. Del risulta correttamente depositata in data e pertanto nei termini.

2. Accertare se l'istanza di vendite è stata depositata nei termini di legge

La notifica del pignoramento immobiliare, risulta eseguita in data e l'atto di pignoramento, ritirato dall'Ufficio Unep di Velletri in data è stato iscritto al ruolo il giorno e pertanto nei termini prescritti. Risulta altresì tempestivo il deposito dell'istanza di vendita, effettuato in data

3. Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile oggetto di pignoramento

I dati catastali risultanti dall'atto di pignoramento, dalla certificazione ipotecaria e catastale rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Roma 2 sono da ritenersi corretti e atti ad individuare inequivocabilmente gli immobili oggetto della presente esecuzione, siti nel Comune di Ciampino (RM) Via Vincenzo Bellini n. 8, e precisamente appartamento distinto al Catasto fabbricati al Foglio 2, piano 1, part.IIIa 398 sub. 3 e appartamento distinto al Catasto fabbricati al Foglio 2, piano 2, part.IIIa 398 sub. 4 come da visure allegate.

4. Verificare la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso, evidenziando se sia corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta;

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione dello stesso corrispondono a quella risultante dalla documentazione prodotta;

5. Accertare se sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio e vi sia regolarità nelle iscrizioni;

Sulla base delle risultanze documentali agli atti e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento, e vi è regolarità delle iscrizioni;

6. Precisare se vi sia certezza in ordine alla titolarità del credito del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento;

L'esecutato al tempo del pignoramento risulta proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione in base al seguente titolo: atto di compravendita di nuda proprietà a rogito del notaio in data

trascritto in data presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai numeri di formalità, dalla sig.ra La piena proprietà dell'immobile si è consolidata in capo all'esecutato in data a seguito del decesso della sig.ra usufruttuaria dell'immobile oggetto dell'intesta procedura.

7. Accertare se ai sensi dell'art. 498 c.p.c., risultano dai registri immobiliari altri creditori che vantino un diritto di prelazione sui beni pignorati ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c.;



Dalle risultanze delle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta professionista delegata, non risultano creditori privilegiati a cui fare gli avvisi ai sensi dell'art. 498, ne risultano altri comproprietari a cui fare gli avvisi ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

8. *nel caso in cui vi fossero creditori con diritto di prelazione, verificare che il creditore pignorante abbia eseguito, nel termine di giorni cinque dal pignoramento, al compimento degli avvisi in favore dei suddetti creditori ex art. 498 c.p.c.;*

Non risultano agli atti creditori privilegiati a cui fare gli avvisi ai sensi dell'art. 498 c.p.c..

Ai sensi degli art. 2668 bis e ter la trascrizione del pignoramento dovrà essere rinnovata entro il

NOTE

Risultano trascritti pignoramenti in capo all'esecutato tra gli anni non rinnovati nel ventennio e pertanto ormai estinti.

Attualmente risulta trascritto un pignoramento immobiliare in data reg. part. e reg. gen. presso la Conservatoria dei Registri Imm.ri di Roma 2.

Tuttavia da un controllo eseguito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri, non risultano procedure esecutive a carico del ad eccezione della presente.

IL CTU, dopo aver verificato, dichiara:

- che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge;
- che l'esecutato risulta unico proprietario degli immobili pignorati ed oggetto di stima su elencati, per l'intera quota, in virtù di:

➤ ***atto di compravendita di nuda proprietà a rogito del notaio in data
trascritto in data presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Roma 2 ai numeri di formalità, dalla sig.ra***

➤ ***La piena proprietà dell'immobile si è consolidata in capo all'esecutato in data
a seguito del decesso della sig.ra usufruttuaria dell'immobile
oggetto dell'intesta procedura.***

- che gli accertamenti eseguiti presso gli uffici della Agenzia delle Entrate fugano ogni dubbio sulla descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

Gli immobili pignorati sono conformi e corrispondenti a quelli risultanti dalla documentazione prodotta:

- che l'elenco dei creditori iscritti è negativo;
- che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:



Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
Atto pignoramento		Atto giudiziario Pignoramento estinto
Atto pignoramento		Atto giudiziario Pignoramento estinto
Atto pignoramento		Atto giudiziario Pignoramento a cui non ha avuto seguito alcuna procedura esecutiva
Atto pignoramento		Atto giudiziario Pignoramento a cui ha avuto seguito la procedura 62/2019

- che *vi è certezza in merito al diritto di proprietà* da parte del debitore sulle quote pignorate dei beni descritti all'epoca del pignoramento;
- che le date degli atti hanno *data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento*;
- che la provenienza durante il ventennio e precedente è garantita dallo stesso atto che attesta la proprietà e precisamente:
 - *atto di compravendita di nuda proprietà a rogito del notaio* *in data*
trascritto in data *presso la Conservatoria dei Registri*
Immobiliari di Roma 2 ai numeri *di formalità, dalla sig.ra*
 - *La piena proprietà dell'immobile si è consolidata in capo all'esecutato in data*
a seguito del decesso della *usufruttuaria dell'immobile*
oggetto dell'intesta procedura.
- che vi è *continuità nelle trascrizioni*.

TITOLARITÀ

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono all'esecutato:



L'esecutato risulta unico proprietario degli immobili pignorati ed oggetto di stima su elencati, per l'intera quota 1/1.

All'odierno esecutato:

i beni pignorati sono pervenuti attraverso i seguenti atti nel ventennio ed oltre :

Periodo	Proprietà	Titolo
	Proprietario per la nuda proprietà	Atto di compravendita di nuda proprietà a rogito del notaio
	Proprietario per l'intera proprietà	La piena proprietà

CONFINI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

confinante con distacco da Via Vincenzo Bellini, vano scala e part.lla 520, salvo altri.

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

confinante con distacco da Via Vincenzo Bellini, vano scala e part.lla 520, salvo altri.

CONSISTENZA

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503 (già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Abitazione	90,06 mq	106,86 mq	1,00	106,86 mq		2,92 m	Piano Primo
Balcone	3,00 mq	3,31 mq	0,25	0,83 mq			Piano Primo
	Totale superficie convenzionale:			107,69 mq			
	Incidenza condominiale:			0,00%			
	Superficie convenzionale complessiva:			107,69 mq			

Il bene non è divisibile

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Abitazione	48,41 mq	57,91mq	1	57,91 mq		2.12-2,80 m	Piano Secondo
Terrazzo	42,44 mq	46,49mq	0.25	11,62 mq			
Totale superficie convenzionale:				69,53 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				69,53 mq			

Il bene non è divisibile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

I dati catastali indicati in pignoramento identificano gli immobili pignorati e ne consentono l'univoca identificazione.

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	398	3		A/4	3	4	117 mq	€ 300,68	1 p	

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	398	4		A/4	3	3 vani	70 mq	€ 397,67	2 P	

Corrispondenza catastale

➤ Per l'appartamento, di cui al fg. 2 part.IIIa 398 sub 503 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Le difformità consistono in:

1. Errata rappresentazione grafica consistente in:

- a) Errato dimensionamento superficiale;
- b) Diversa distribuzione interna

➤ Per l'appartamento di cui al fg. 2 part.IIIa 398 sub 504 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Le difformità consistono in:

2. Errata rappresentazione grafica consistente in:

- a) Errato dimensionamento superficiale;
- b) Diversa distribuzione interna;

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA per quanto funzionale alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

L'appartamento, **risulta, a sopralluogo:**

✓ **occupato da persone e cose (abitato dall'esecutato)**.

- ✓ La porta è stata aperta dall'esecutato con una chiave in suo possesso;
- ✓ essere in ottimo stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

L'appartamento, **risulta, a sopralluogo:**

✓ **occupato da persone e cose (abitato**

- ✓ La porta è stata aperta dall'esecutato con una chiave in suo possesso;
- ✓ essere in ottimo stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Gli immobili esegutati di cui al bene 1 e 2 hanno in comune, unitamente alle altre unità immobiliari presenti nell'edificio: il vano scala e la corte con gli accessi dalla strada Via V. Bellini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

IL CTU:

- non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- non ha rilevato l'esistenza di vincoli;
- non ha rilevato oneri di natura condominiale;
- né ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche);
- né ha rilevato esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;



I beni pignorati sono porzione di un edificio che si articola su tre livelli che comprendono 4 unità immobiliari sito in Ciampino Via Vincenzo Bellini n.8 il quale risulta aderente all'edificio di cui alla p.lla 529.

Il CTU ipotizza, stante la impossibilità di indagine, che l'edificio abbia le seguenti caratteristiche strutturali:

- fondazioni continua in cls;
- struttura portante verticale parte in muratura di tufo;
- solai in laterocemento;
- copertura parte a tetto, parte a terrazzo;
- prospetti intonacati e tinteggiati;

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

1. Appartamento piano primo int.2 composto da ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, una camera con bagno interno, bagno e balcone

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

Soggiorno/pranzo angolo cottura - Camere

pavimento in piastrelle di marmo cm. 40 x 40;
pareti intonacate e tinteggiate;
soffitti intonacati e tinteggiati;
controsoffitto nel soggiorno pranzo-angolo cottura -corridoio
infisso esterni in alluminio smaltato;
persiane in alluminio smaltato;
zanzariere;
grate in ferro;

Bagno interno alla camera

pavimento in ceramica 20x20;
rivestimento in ceramica 10x10; h = mt. 2,17;
soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
lavabo, wc, bidet, vasca;
rubinetterie di tipo commerciale;

WC

pavimento in ceramica 10x10;
rivestimento in ceramica 10x10; h = mt. 1,28;
soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
lavabo, wc, bidet, doccia;
rubinetterie di tipo commerciale;

Balcone

stangone in travertino;
pavimento in gres 15x30;
ringhiera in ferro

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it



Caratteristiche:

- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio smaltato;
- persiane in alluminio smaltato;
- zanzariere;
- grate in ferro;
- davanzali in travertino;
- porta di accesso blindata;

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto di climatizzazione;
- impianto riscaldamento: sono visibili radiatori in ghisa, non è stata rilevata la presenza di una caldaia.

L'immobile è servito da:

- Acquedotto Comunale;
- Servizio di nettezza urbana;
- Smaltimento dei liquami;

Esposizione: lato lungo NORD-EST;lato corto NORD-OVEST;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano ottime ed idonee all'abitabilità.

2. Appartamento piano secondo int.3 composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, bagno, ripostiglio e terrazzo;

si rileva che

1. l'unità immobiliare è ricavata in un sottotetto;
2. l'unità immobiliare in alcuni vani non rispetta l'altezza minima 2,70-2,40 prevista dal DM 05-07-1975 e smi;
3. l'unità immobiliare nel contempo rispetta le altezze previste dalla legge R. Lazio n.13/2009;
4. l'ingresso al terrazzo è esterno all'appartamento;

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

Soggiorno/pranzo angolo cottura – Camera - ripostiglio

pavimento in piastrelle di gres porcellanato cm. 60 x 60;

pareti intonacate e tinteggiate;

soffitti intonacati e tinteggiati;

controsoffitto nel soggiorno pranzo-angolo cottura

infisso esterni in alluminio smaltato;

persiane in alluminio smaltato;

zanzariere;



grate in ferro;

Bagno

pavimento in ceramica 30x60;

rivestimento in ceramica 24x60; h = mt. 1,75;

soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;

lavabo, wc, bidet, doccia;

rubinetterie di tipo commerciale;

Terrazzo

Parapetto, all'interno, in muratura intonacata e tinteggiata;

copertina in travertino

pavimento in gres 15x30;

porta accesso in ferro battuto e vetri;

Caratteristiche:

- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio smaltato;
- persiane in alluminio smaltato;
- zanzariere;
- grate in ferro;
- davanzali in travertino;
- porta di accesso blindata;

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto di climatizzazione;

L'immobile è servito da:

- Acquedotto Comunale;
- Servizio di nettezza urbana;
- Smaltimento dei liquami;

Esposizione: lato lungo NORD-EST;lato corto NORD-OVEST;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano ottime ed idonee all'abitabilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

L'appartamento, **risulta a sopralluogo:**

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it



✓ **Occupato dall'esecutato**

La porta è stata aperta dall'esecutato con una chiave in suo possesso;

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

L'appartamento, **risulta a sopralluogo:**

✓ **Occupato**

La porta è stata aperta dall'esecutato con una chiave in suo possesso;

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

All' odierno esecutato:

i beni esegutati sono pervenuti attraverso i seguenti atti nel ventennio ed oltre da:

Periodo	Proprietà	Titolo
		Atto di compravendita di nuda proprietà a rogito del notaio
		La piena proprietà dell'immobile si è consolidata

I dati catastali indicati in pignoramento identificano gli immobili pignorati e ne consentono l'univoca identificazione. Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
Atto pignoramento		Atto giudiziario
		Pignoramento estinto
Atto pignoramento		Atto giudiziario
		Pignoramento estinto
Atto pignoramento		Atto giudiziario
		Pignoramento a cui non ha avuto seguito alcuna procedura esecutiva
Atto pignoramento		Atto giudiziario
		Pignoramento a cui ha avuto seguito la procedura 62/2019

Oneri di cancellazione

L'immobile esecutato non è gravato da alcuna formalità che possa essere opposta all'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Gli immobili suindicati siti in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini,8, ricadono:

PRG: Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2006, n. 55

Art.30

Zona B: Zone di completamento

Zone edificate a prevalente destinazione residenziale

Sottozona B/1.

Tale sottozona riguarda aree edificate con notevole densità edilizia. In essa vale quanto detto al n. 13 per quanto riguarda la modalità di attuazione attraverso il PUA.

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it



Salvo quanto stabilito all'art.21 è consentito riedificare con un indice pari a quello preesistente e comunque senza aumento delle superfici lorde. Qualora, invece, l'intervento di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazza, o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente, nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un PUA esteso all'intero isolato, soggetto all'iter approvativo di P.P. o di altri strumenti attuativi. Per la volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata e quella legittimata con il condono edilizio. Nelle aree libere presenti all'interno della sottozona, si potrà consentire l'edificazione attraverso la concessione diretta con un indice fondiario di 0,8 mc/mq mentre l'indice fondiario potrà essere elevato ad 1,3 mc/mq se tali aree faranno parte di un piano PUA esteso all'intero isolato.

PTPR

TAV. A

Paesaggio degli Insediamenti urbani;

TAV. B

Urbanizzato: Paesaggio degli Insediamenti urbani;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Agli atti del Comune di Ciampino risulta la seguente documentazione che comprova la regolarità edilizia dei beni eseguiti:

➤ **Concessione Edilizia n.217 /1980 prot.7449 fasc.829**

con la quale si autorizzava la copertura a tetto dell'edificio della part.Illa 520 attiguo a quello della part.Illa 398; rilasciata in data 25/08/1980 alla sig.ra Marzilli Maria Domenica. Questa negava l'estensione della copertura anche sull'edificio che insiste sulla part.Illa 398 per eccesso di cubatura.

➤ **Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85**

Con la quale la sig.ra Marzilli Maria Domenica domanda sanatoria per il 1° Piano e 2° Piano. La sanatoria è da completare in quanto risultano depositati:

- a) Documentazione fotografica;
- b) Versamento rate di oblazione;
- c) Perizia giurata;
- d) Attestato stato dei lavori;
- e) Certificato idoneità statica.



Le rifiniture sono state realizzate senza l'uso dell'art.35 della L. 47/85 che consente di terminare i lavori relativi alle opere di cui si richiede sanatoria.

Per ottenere il permesso di costruire a sanatoria è necessario:

- a) versare gli oneri di urbanizzazione;
- b) Richiedere sanatoria per le opere di completamento eseguite ai sensi del DPR 380/2001

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503 (già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un complesso soggetto ad Amministrazione Condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 503(già sub 3), cat. A/2, sup. cat.le mq 107, vani 4,5, cl. 3, R.C. € 639,12;

Bene N° 2.-Appartamento sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8, piano secondo, int.3, identificato in catasto urbano al Foglio 2, particella 398, subalterno 504 (già sub 4), cat. A/2, sup. cat.le mq 62, vani 3, cl. 3, R.C. € 426,08;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti di vendita così costituiti:

Primo lotto di Vendita

"Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, wc con annesso balcone; il tutto confinante, con distacco Via V. Bellini, vano scala, part.lla 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino(RM)

- ✓ ***al foglio 2, p.lla 398 sub 503 (già sub 3).***

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- ***Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;***



- ***Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite ai sensi del DPR 380/2001.***

All'attualità è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

Secondo Lotto di vendita

"Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini 8, piano secondo, int.3 composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo; confinante con distacco da Via V. Bellini, vano scala, part.IIIa 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino

- ✓ ***al foglio 2, p.IIIa 398 sub 504 (già sub 4).***

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- ***Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;***
➤ ***Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite ai sensi del DPR 380/2001.***

All'attualità è a disposizione dell'esecutato ed è occupato dalla figlia.

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

STIME

L'area in Via Vincenzo Bellini, sita in zona periferica del Comune di Ciampino è servita:

- da opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, acquedotto, fognature); le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato) sono reperibili nel perimetro urbano, da cui dista non più di mt. 300,00.

Gli immobili innanzi descritti sono valutati tenendo presente:

- le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;
- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto indagare su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.



I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare.

La loro valutazione avverrà mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e mediante stima sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Valori OMI

22/8/2019

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CIAMPINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2700	L	6,8	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2500	L	5,8	8,3	L
Box	Normale	1000	1500	L	4	6	L
Ville e Villini	Normale	2100	2800	L	7,3	10,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valori Borsino immobiliare

Quotazioni vendita

Ciampino - RM

(2566)

Zona Zona Periferica

Ciampino
00043 Ciampino RM

Indicazioni Salva

Visualizza mappa più grande

Vedi Rendimenti di locazione Stampa Quotazioni di zona Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o Clicca qua

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		> Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.954 €/mq	2.266 €/mq	2.579 €/mq	Valutometro

Quotazioni locazioni

Ciampino - RM

(2566)

Zona Zona Periferica

Ciampino
00043 Ciampino RM

Visualizza mappa più grande

Indicazi... Salva

Accedi

Google

Dati mappa ©2019 Termini e condizioni d'uso Segnala un errore nella mappa

Vedi Rendimenti di locazione Stampa Quotazioni di zona Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o Clicca qua

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		> Sei un operatore Immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
8,00 €/mq/mese	7,42 €/mq/mese	11,00 €/mq/mese	Valutometro

Primo lotto di Vendita

" Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, wc con annesso balcone; il tutto confinante, con distacco Via V. Bellini, vano scala, part.IIIa 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino(RM)

✓ **al foglio 2, p.IIIa 398 sub 503 (già sub 3).**

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- **Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;**
- **Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite, ai sensi del DPR 380/2001.**

All'attualità è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **r_c** che definiremo saggio di capitalizzazione **Vm = Rn / r_c**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori:

OMI: € /mq 6,80 - € /mq 10,00 da cui valore medio € /mq 8,40

Borsino Immobiliare € /mq 8,00 - € /mq 11,00 da cui valore medio € /mq 9,50

da cui avremo € /mq 8,40+€ /mq 9,50 da cui valore medio € /mq 8,95

Nel nostro caso il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle ottime rifiniture rilevate si può stimare in **€/mese 957,65 che si arrotonda ad € 1.100,00 per la qualità delle rifiniture**

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	2,50%
Assicurazioni	2,00%
Sfitti/inesigibilità	2,50%
Amministrazione	2,00%
Registrazione	2,00
Totale	13,00%

IMU come da elaborato = **€ 1138,14**

Per cui il **reddito netto** sarà pari a



Reddito Lordo - Spese -IMU

$$(\text{€ } 1100,00 \times 12 \text{ mensilità}) - (\text{€ } 12.000,00 \times 13,00\%) - \text{€ } 1.138,14 = \\ \text{€ } 13.200,00 - \text{€ } 1.716,00 - \text{€ } 1.138,14 = \text{€ } 10.345,86 \text{ (reddito netto)}$$

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 2° Semestre 2018, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

$$\text{OMI } [12 \times (\text{€ } 6,80 + \text{€ } 10,00) / (\text{€ } 1.800,00 + \text{€ } 2.700,00)] = 4,48\% \quad \text{da cui}$$

$$\text{Borsino } [12 \times (\text{€ } 8,00 + \text{€ } 11,00) / (\text{€ } 1.954,00 + \text{€ } 2.579,00)] = 5,03\%$$

$$\text{Saggio medio } (4,48\% + 5,03\%) : 2 = 4,755\%$$

$$\text{Valore immobile} = \text{Reddito netto} / \text{rc} = \text{€ } 10.345,86 : 0.04755 = \text{€ } 217.578,55$$

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$$

$$\text{OMI} = \text{€/mq } 1.800,00 + (\text{€/mq } 2.700,00 - \text{€/mq } 1.800,00) \times 0,5 = \text{€/mq } 2.250,00$$

$$\text{Borsino Immobiliare} = (\text{€/mq } 1.954,00 + (\text{€/mq } 2.579,00 - \text{€/mq } 1.954,00) \times 0,5 = \text{€/mq } 2.266,50$$

$$\text{da cui} \quad (\text{€/mq } 2.250,00 + \text{€/mq } 2.266,50) : 2 = \text{€/mq } 2.258,25$$

(che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Abitazione	90,06 mq	106,86 mq	1,00	106,86 mq		2,92 m	Piano Primo
Balcone	3,00 mq	3,31 mq	0,25	0,83 mq			Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				107,69 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				107,69 mq			

$$\text{per cui avremo} \quad \text{Mq } 107,69 \times \text{€/mq } 2.258,25 = \text{€ } 243.190,94$$

$$\text{da cui} \quad (\text{€ } 217.578,55 + \text{€ } 243.190,94) : 2 = \text{€ } 230.384,75$$

Oneri a detrarre

- Versamento oneri di urbanizzazione;
- Scia a sanatoria (spese tecniche - sanzioni)

che si stimano in € 4.500,00

per cui avremo € 230.384,75 - € 4.500,00 = € 225.888,75

che si arrotonda ad € 226.000,00 (duecentoventiseimila/00) valore più probabile di mercato da considerarsi prezzo a base d'asta.

Stima

Secondo Lotto di vendita

"Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini 8, piano secondo, int.3 composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo; confinante con distacco da Via V. Bellini, vano scala, part.IIIa 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino

✓ *al foglio 2, p.IIIa 398 sub 504 (già sub 4).*

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- *Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;*
- *Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite. ai sensi del DPR 380/2001.*

All'attualità è a disposizione dell'esecutato ed è occupato dalla figlia

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

Si utilizzano i valori di OMI e Borsino Immobiliare precedenti in quanto l'immobile da stimare è localizzato nello stesso edificio, nello stesso segmento di mercato.

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **rc** che definiremo saggio di capitalizzazione **Vm = Rn / rc**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori:

OMI: € /mq 6,80 - € /mq 10,00 da cui valore medio € /mq 8,40

Borsino Immobiliare € /mq 8,00 - € /mq 11,00 da cui valore medio € /mq 9,50

da cui avremo € /mq 8,40+€ /mq 9,50 da cui valore medio € /mq 8,95

Nel nostro caso il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle ottime rifiniture rilevate si può stimare in **€/mese 628,38 che si arrotonda ad € 600,00 compensando l'altezza utile interna in alcuni vano inferiore ai m.2,40 e la ottima qualità delle rifiniture.**

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it



Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	2,50%
Assicurazioni	2,00%
Sfitti/inesigibilità	2,50%
Amministrazione	2,00%
Registrazione	2,00
Totale	13,00%

IMU come da elaborato = **€ 758,76**

Per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese -IMU

(€ 800,00 x 12 mensilità) - (€ 9.600,00 x 13,00%) - € 758,76 = 7.593,24 (reddito netto)

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 2° Semestre 2018, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI [12 x (€ 6,80 + € 10,00) / (€ 1.800,00 + € 2.700,00)] = 4,48% da cui

Borsino [12 x (€ 8,00 + € 11,00) / (€ 1.954,00 + € 2.579,00)] = 5,03%

Saggio medio (4,48% + 5,03%) : 2 = 4,755%

Valore immobile = Reddito netto/rc = € 7.593,24,24 : 0.04755 = € 159.689,59

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

$K = (K1 + 3 \times k2) / 4 = (0,8 + 3 \times 1) / 4 = 0,95$

OMI = €/mq 1.800,00 + (€/mq 2.700,00 - €/mq 1.800,00) x 0,95 = €/mq 2.655,00

Borsino Immobiliare = (€/mq 1.954,00 + (€/mq 2.579,00 - €/mq 1.954,00) x 0,95 = €/mq 2.547,75

da cui **(€/mq 2.655,00 + €/mq 2.547,75) : 2 = €/mq 2.601,38**

che si abbatta considerando le altezze inferiori a mt. 2,70 ad €/mq 2350,00

(che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	------------	---------	-------

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

	Netta	Lorda		Convenzionale	uso esclusivo		
Abitazione	48,41 mq	57,91mq	1	57,91 mq		2.12-2,80 m	Piano Secondo
Terrazzo	42,44 mq	46,49mq	0.25	11,62 mq			
	Totale superficie convenzionale:			69,53 mq			
	Incidenza condominiale:			0,00%			
	Superficie convenzionale complessiva:			69,53 mq			

per cui avremo **$Mq\ 69,53 \times \text{€}/mq\ 2.350,00 = \text{€}\ 163.395,50$**

da cui **$(\text{€}\ 159.689,59 + \text{€}\ 163.395,50) : 2 = \text{€}\ 161.542,54$**

Oneri a detrarre

- *Versamento oneri di urbanizzazione;*
- *Scia a sanatoria(spese tecniche –sanzioni)* *che si stimano in € 3.500,00*

$per\ cui\ avremo\ \text{€}\ 161.542,54 - \text{€}\ 3.500,00 = \text{€}\ 158.042,55$

che si arrotonda ad € 158.000,00 (centocinquantottomila/00) valore più probabile di mercato da considerarsi prezzo a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano riserve e particolarità che debbano essere segnalate.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 30/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mastrostefano Nando

ELENCO ALLEGATI:

- N° 01 Documentazione Fotografica;
- N° 02 n. 2 Foto aeree;
- N° 03 Verbale di sopralluogo;
- N° 04 Atto ultraventennale di compravendita
- N° 05 n.2 Elaborati di Rilievo;
- N° 06 n.1 Estratto di mappa catastale;
- N° 07 n.2 Visure catastali all'attualità;
- N° 08 n.2 Visure storiche catastali all'attualità;
- N° 09 n.1 Elaborato planimetrico;
- N° 10 n.2 Planimetrie catastale;
- N° 11 n.1 Tavole di P.R.G.;
- N° 12 Norme di PRG;
- N° 13 PTPR Tav. A;
- N° 14 PTPR Tav. B;
- N° 15 Concessione Edilizia n. 217/1980 prot. 7449;
- N° 16 Domanda di sanatoria n. 7182 del 28/03/1986;
- N° 17 Perizia giurata;
- N° 18 Certificato idoneità statica;
- N° 19 Dichiarazione stato dei lavori,
- N° 20 n.2 Elaborato DOCFA Variazione catastale;
- N° 21 n.2 DOCFA Ricevuta Avv. Denuncia di variazione;
- N° 22 n.2 Elaborato Calcolo IMU;
- N° 23 Invio CTU alle parti.

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it



RIEPILOGO BANDI D'ASTA

SINTESI

Primo lotto di Vendita

"Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini n.8, piano primo, int.2, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, wc con annesso balcone; il tutto confinante, con distacco Via V. Bellini, vano scala, part.IIIa 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino(RM)

✓ **al foglio 2, p.IIIa 398 sub 503(già sub 3)**

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- **Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;**
- **Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite, ai sensi del DPR 380/2001.**

All'attualità è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 226.000,00 (duecentoventiseimila/00) valore più probabile di mercato"

Secondo Lotto di vendita

"Appartamento, sito nel Comune di Ciampino, Via Vincenzo Bellini 8, piano secondo, int.3 composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo; confinante con distacco da Via V. Bellini, vano scala, part.IIIa 520, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Ciampino

✓ **al foglio 2, p.IIIa 398 sub 504 (già sub 4).**

L'unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo:

- **Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85;**
- **Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell'art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite, ai sensi del DPR 380/2001.**

All'attualità è a disposizione dell'esecutato ed è occupato dalla figlia

L'appartamento è in buono stato di conservazione ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 158.000,00 (centocinquantottomila/00), valore più probabile di mercato."



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2019 DEL R.G.E.

PRIMO LOTTO DI VENDITA

Bene n.1 –		Prezzo a base d’asta € 226.000,00	
Ubicazione:	Ciampino (RM) –Via Vincenzo Bellini 8 Appartamento		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento: Fg 2 p.lla 398 sub 503 Catg. A2 classe 3	Superficie catastale	mq 107
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell’ immobile siano idonee e funzionali all’uso		
Descrizione:	L’immobile è sito in Ciampino (RM), Via Vincenzo Bellini n.8 piano primo, int.2. L’ edificio, ove si ubicano gli appartamenti pignorati, è composto da tre livelli fuori terra con corte comune alla quale si accede da Via V. Bellini con un cancello carrabile in ferro battuto. La recinzione su Via Bellini è realizzata con muro e sovrapposta ringhiera in ferro battuto oscurata con lamiera in ferro. Gli altri lati della recinzione sono costruiti con piccola muratura e sovrapposta ringhiera in ferro battuto. Dalla corte si accede all’edificio, direttamente nell’androne, per mezzo di un portone in ferro battuto e vetri. L’appartamento è composto da ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, una camera con bagno ed un wc con annesso balconcino. L’appartamento è fornito di impianto idrico, elettrico, di climatizzazione. Sono presenti radiatori in alluminio; non è stata rilevata la presenza di caldaia, Nell’abitazione si rileva - che gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera; - che le persiane sono in alluminio; - la presenza di zanzariere; - la presenza di grate in ferro a protezione dei vani finestra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L’Appartamento è a disposizione del sig. _____ e’ esecutato ove vive con la famiglia		
Regolarità urbanistica	L’unità immobiliare si ritiene legittimata dal seguente titolo: ➤ Domanda di sanatoria in data 28/03/1986 al prot. 7182 ai sensi della legge 47/85; ➤ Il completamento del rustico è stato eseguito senza alcun titolo né richiesta ai sensi dell’art.35 della L. 47/85 per cui va richiesta sanatoria, per le opere di completamento eseguite. ai sensi del DPR 380/2001. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità Non è agli atti il certificato energetico dell’immobile / APE. Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico. Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell’impianto termico. Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico.		

SECONDO LOTTO DI VENDITA

Bene n. 2 –				Prezzo a base d'asta € 158.000,00	
Ubicazione:		Ciampino(RM) –Via Vincenzo Bellini 8 Appartamento			
Diritto reale:		Piena proprietà		Quota	1/1
Tipologia immobile:		Appartamento: Fg 2 p.la.398 sub 504 Catg.A2, classe 3		Superficie catastale	mq 62
Stato conservativo:		Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell' immobile siano idonee all'agibilità.			
Descrizione:		L'immobile è sito in Ciampino (RM), in Via Vincenzo Bellini 8, piano secondo int.3. L' edificio, ove si ubica l'appartamento pignorato, è composto da tre livelli fuori terra con corte comune alla quale si accede da Via V. Bellini con un cancello carrabile in ferro battuto. La recinzione su Via Bellini è realizzata con muro e sovrapposta ringhiera in ferro battuto oscurata con lamiera in ferro. Gli altri lati della recinzione sono costruiti con piccola muratura e sovrapposta ringhiera in ferro battuto. Dalla corte si accede all'edificio, direttamente nell'androne, per mezzo di un portone in ferro battuto e vetri. L'appartamento è composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, camera, bagno con annesso terrazzo, al quale si accede per mezzo di un portoncino in ferro battuto e vetri posto sul pianerottolo antistante l'immobile. L'appartamento è fornito di impianto idrico, elettrico, di climatizzazione. Sono presenti radiatori in alluminio; non è stata rilevata la presenza di caldaia, Nell'abitazione si rileva - che gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera; - che le persiane sono in alluminio; - la presenza di zanzariere; - la presenza di grate in ferro a protezione dei vani finestra.			
Vendita soggetta a IVA:		NO			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:		SI			
Stato di occupazione:		risulta a disposizione dell'esecutato ed è occupato			

