

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE dell'ESECUZIONE
Dott.ENRICO COLOGNESI

Causa promossa da:

Contro

***** e *****

Numero di ruolo generale: 128/2021/EI

Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

Perizia Oscurata CTU-EI_128_2021

Rif.: R07_128-2021EI_A

Velletri li 9/03/2022

il CTU

ING. ANTONIO LUCCI



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucci Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento.....	5
Bene N° 2 - Posto auto scoperto.....	7
Bene N° 3 - Garage.....	8
Bene N° 4 - Deposito esterno.....	9
Lotto Unico.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Appartamento.....	11
Bene N° 2 - Posto auto scoperto.....	11
Bene N° 3 - Garage.....	11
Bene N° 4 - Deposito esterno.....	11
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Appartamento.....	12
Bene N° 2 - Posto auto scoperto.....	12
Bene N° 3 - Garage.....	12
Bene N° 4 - Deposito esterno.....	13
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento.....	14
Bene N° 2 - Posto auto scoperto.....	14
Bene N° 3 - Garage.....	14
Bene N° 4 - Deposito esterno.....	14
Consistenza	15
Bene N° 1 - Appartamento.....	15
Bene N° 2 - Posto auto scoperto.....	15
Bene N° 3 - Garage.....	16
Bene N° 4 - Deposito esterno.....	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Appartamento.....	18
Bene N° 2 - Posto auto scoperto.....	19
Bene N° 3 - Garage.....	19
Bene N° 4 - Deposito esterno.....	21
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento.....	22
Bene N° 2 - Posto auto scoperto.....	22



Bene N° 3 - Garage	22
Bene N° 4 - Deposito esterno	22
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Appartamento	23
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	23
Bene N° 3 - Garage	23
Bene N° 4 - Deposito esterno	23
Parti Comuni.....	24
Bene N° 1 - Appartamento	24
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	24
Bene N° 3 - Garage	24
Bene N° 4 - Deposito esterno	24
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Bene N° 1 - Appartamento	25
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	25
Bene N° 3 - Garage	25
Bene N° 4 - Deposito esterno	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Appartamento	26
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	28
Bene N° 3 - Garage	28
Bene N° 4 - Deposito esterno	29
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 1 - Appartamento	31
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	31
Bene N° 3 - Garage	31
Bene N° 4 - Deposito esterno	31
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento	32
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	33
Bene N° 3 - Garage	33
Bene N° 4 - Deposito esterno	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 1 - Appartamento	34
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	34
Bene N° 3 - Garage	34
Bene N° 4 - Deposito esterno	34
Normativa urbanistica.....	35



Bene N° 1 - Appartamento	35
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	36
Bene N° 3 - Garage	36
Bene N° 4 - Deposito esterno	36
Regolarità edilizia	37
Bene N° 1 - Appartamento	37
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	42
Bene N° 3 - Garage	42
Bene N° 4 - Deposito esterno	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 1 - Appartamento	42
Bene N° 2 - Posto auto scoperto	43
Bene N° 3 - Garage	43
Bene N° 4 - Deposito esterno	43
Stima / Formazione lotti.....	44
Riserve e particolarità da segnalare	49
Riepilogo bando d'asta	51
Lotto Unico	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.....	53
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.043,68	53



INCARICO

All'udienza del 26/07/2021, il sottoscritto Ing. Lucci Antonio, con studio in Via Troncavia, 8 - 00049 - Velletri (RM), email ingcivalucci@gmail.com, PEC an.lucci@pec.ording.roma.it, Tel. 329 9278243, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene n. 15, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n. 15, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Gli immobili oggetto della presente costituiscono parte del fabbricato ubicato nel Comune di Ciampino (Rm), in Via Ventotene n.15. In particolare questi risultano così composti:

1. Bene 1. Appartamento piano terra interno 1 con relativa corte ad uso esclusivo;
2. Bene 2. Posto auto scoperto piano terra interno 1;
3. Bene 3. Garage/Autorimessa piano terra con relativa corte ad uso esclusivo;
4. Bene 4. Locale deposito piano terra.

L'immobile, individuato come "Bene 1" è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati:

- Foglio 4;
- Particella 229;
- Subalterno 506;
- Categoria A/7;
- Classe 5;
- Consistenza 3 vani;
- Superficie catastale Tot. 26mq. Tot. Escluse aree scoperte 26mq;
- Rendita catastale 480,30 €;
- Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare:

Bene n.1: Appartamento posto al piano terra distinto con il numero di interno 1, composto da tre vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, distinto in NCEU al Foglio 4, p.lla 229 sub. 506.



Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo (Comune per tutti i "Beni" oggetto della presente):

Le unità immobiliari in precedenza elencate sono tutte ubicate al piano terra del fabbricato di cui fanno parte. Tale fabbricato presenta tre livelli fuori terra sui quali, in base alla documentazione catastale acquisita, sono presenti 4 interni, l'interno 1 al piano terra, gli interni 2 e 2 A al piano primo e l'interno 3 al piano secondo che costituisce anche il sottotetto.

Il fabbricato presenta un unico accesso su Via Ventotene, al n. 15, comune a tutti gli interni con relativo piazzale destinato ai posti auto scoperti. Ulteriore parte comune a tutti gli interni è costituita dal locale tecnico ubicato a piano terra del fabbricato in cui sono presenti i quadri elettrici e i contatori di energia elettrica delle singole unità immobiliari.

Nello stato di fatto riscontrato durante il primo accesso si è rilevato che gli immobili 1 e 3, entrambi ubicati al piano terra, risultano tra loro comunicanti e destinati ad abitazione. Tuttavia si precisa che la destinazione d'uso del Bene 3 è quella di Garage/Autorimessa. Il Bene 1 (sub. 506) è composto da ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un locale tecnico esterno. Il Bene 3 (sub. 504) avente destinazione d'uso di Garage/Autorimessa risulta adibito ad abitazione, in particolare è costituito da corridoio, due camere da letto, due bagni (di cui uno non operativo), un magazzino e un ripostiglio al cui interno si rileva una scala a chiocciola per accesso ai livelli superiori che tuttavia risulta impedito poiché tale scala risulta chiusa superiormente a quota del solaio a copertura dell'immobile. Esternamente al Bene 3, sul prospetto Est, è presente un porticato che costituisce anche il terrazzo dell'immobile al livello superiore. Sullo stesso prospetto Est, al disotto del suddetto porticato è stato realizzato un lavatoio esterno chiuso sui quattro lati.

Il Bene 1 e il Bene 3 dispongono entrambi di corte ad uso esclusivo rispettivamente ubicate sui lati esposti a Nord e Est del fabbricato. Quella relativa al Bene 3 risulta rialzata rispetto al piano di calpestio del piazzale di ingresso ed è delimitata con parapetto prefabbricato in cemento bianco faccia a vista.

Il Bene 2 (sub. 509) che costituisce il posto auto scoperto destinato all'interno n.1, è ubicato al piano terra all'interno del piazzale di ingresso comune a tutti gli interni. Il piazzale interno che costituisce parte comune e su cui sono ubicati i posti auto scoperti di tutti gli interni, risulta realizzato in terra battuta. In particolare non è presente una pavimentazione con relativa segnaletica a terra, né muretti o paletti/recinzioni che individuino con precisione i posti auto per ogni interno.

Il Bene 4 (sub. 505) costituisce un locale deposito ubicato al piano terra del fabbricato e distaccato dallo stesso. Questo è composto da un unico ambiente con copertura a tetto, il cui accesso è posizionato all'interno della corte ad uso esclusivo dell'immobile 1.

Relativamente ai confini degli immobili si specifica quanto segue:

- Bene 1. Appartamento piano terra interno 1. Il cespite, salvi altri, confina a Nord con particelle 731 e 732; a Sud con subalterno 504 (Imm. 3); ad Est con subalterni 509 (Imm. 2), 512 e 517; ad Ovest con subalterno 505 (Imm. 4) e con la corte ad uso esclusivo del subalterno 514.
- Bene 2. Posto auto scoperto piano terra interno 1. Il cespite, salvi altri, confina a Nord con particelle 731 e 732; a Sud con subalterno 512; ad Est con subalterno 510; ad Ovest con corte ad uso esclusivo del subalterno 506 (Bene 1).
- Bene 3. Garage/Autorimessa piano terra. Il cespite, salvi altri, confina a Nord con subalterni 506 (Bene 1), 512 e 516; sugli altri lati con corte ad uso esclusivo subalterno 508.
- Bene 4. Locale deposito piano terra. Il cespite, salvi altri, confina a Nord con particelle 731 e 732; a Sud con corte ad uso esclusivo del subalterno 514; ad Est con corte ad uso esclusivo del subalterno 506 (Bene 1); ad Ovest con corte particella 1003.

I confini degli immobili di cui sopra risultano delineati e dotati di recinzione a meno del "Bene 2" (posto auto scoperto int. 1) e parzialmente per il "Bene 1" (Appartamento piano terra interno 1) e il



"Bene 3" (Garage/Autorimessa piano terra), relativamente al lato corrispondente alla parte comune che costituisce il piazzale di ingresso.

Relativamente alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione riscontrato durante il sopralluogo condotto si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si rileva che durante il primo accesso, eseguito il giorno 06/11/2021, era presente sul posto la Sig.ra **** Omissis **** che ha dichiarato sia di essere madre dell'esecutato, il Sig. **** Omissis ****. La stessa ha inoltre dichiarato che il figlio, il Sig. **** Omissis ****, al momento vive all'esterno con la propria famiglia. Lo scrivente ha provveduto a richiedere alla Sig.ra **** Omissis **** il proprio documento d'identità e rilevare il numero del documento così come riportato all'interno del verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI). La Sig.ra **** Omissis **** ha inoltre dichiarato di occupare senza alcun titolo gli immobili oggetto di esecuzione insieme allo zio, il Sig. **** Omissis **** e al cognato il Sig. **** Omissis ****. Si rileva inoltre la presenza di animali domestici, in particolare 3 cani di taglia medio piccola.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni sia all'interno che all'esterno degli immobili (giardino e confini). Da tali rilievi è emersa la presenza di difformità rispetto all'ultima planimetria in atti al N.C.E.U. così come rappresentato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI).

In particolare per il "Bene 1" e per il "Bene 3", si rilevano le seguenti tipologie di difformità:

- Il "Bene 3" risulta adibito ad abitazione/appartamento, contrariamente a quanto riportato nella visura catastale (categoria C/6 - "Garage/Autorimessa");
- Presenza di elementi strutturali non rappresentati nelle planimetrie catastali acquisite, riconducibili ad elementi della struttura principale del fabbricato ed elementi strutturali secondari (scala per accesso al livello superiore presente nel "Bene 3" che tuttavia risulta chiusa superiormente con un tavolato);
- Presenza di muri divisorii interni non riportati nelle planimetrie acquisite con relativa realizzazione di ulteriori vani;
- Difformità dei prospetti dovute sia alla mancanza e o non coincidenza di finestre/aperture, sia alla presenza di un porticato con vano adibito a lavanderia posto in aderenza al fabbricato principale in corrispondenza del prospetto Est del "Bene 3" (Difformità che interessa anche l'immobile corrispondente all' Interno 2 non oggetto di perizia).

Durante il sopralluogo sono state rilevate le principali caratteristiche costruttive e lo stato di ammaloramento dell'immobile. Per maggiori chiarimenti si rimanda ai paragrafi specifici della presente relazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Gli immobili oggetto della presente costituiscono parte del fabbricato ubicato nel Comune di Ciampino (Rm), in Via Ventotene n.15. In particolare questi risultano così composti:



1. Bene 1. Appartamento piano terra interno 1 con relativa corte ad uso esclusivo;
2. Bene 2. Posto auto scoperto piano terra interno 1;
3. Bene 3. Garage/Autorimessa piano terra con relativa corte ad uso esclusivo;
4. Bene 4. Locale deposito piano terra.

L'immobile individuato come "Bene 2" è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati:

- Foglio 4;
- Particella 229;
- Subalterno 509;
- Categoria C/6;
- Classe 2;
- Consistenza 18mq;
- Superficie catastale Tot. 18mq. Per aree scoperte si intendono le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti;
- Rendita catastale 78,09 €;
- Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare:

Bene 2. Posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il numero di interno 1, distinto in NCEU al Foglio 4, p.lla 229 sub. 509.

Per la descrizione del lotto riscontrata durante il sopralluogo (Comune per tutti i "Beni" oggetto della presente) si rimanda a quanto riportato per il "Bene1"

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Relativamente allo stato di occupazione e alle difformità catastali rilevate si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

Gli immobili oggetto della presente costituiscono parte del fabbricato ubicato nel Comune di Ciampino (Rm), in Via Ventotene n.15. In particolare questi risultano così composti:

1. Bene 1. Appartamento piano terra interno 1 con relativa corte ad uso esclusivo;
2. Bene 2. Posto auto scoperto piano terra interno 1;
3. Bene 3. Garage/Autorimessa piano terra con relativa corte ad uso esclusivo;
4. Bene 4. Locale deposito piano terra.

L'immobile individuato come "Bene 3" è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati:

- Foglio 4;
- Particella 229;



- Subalterno 504;
- Categoria C/6;
- Classe 3;
 - Consistenza 58mq;
- Superficie catastale Tot. 65 mq. Per aree scoperte si intendono le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti;
- Rendita catastale 293,55 €;
- Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare:

Bene 3. Garage sito al piano terra della superficie di metri quadrati 58 con annessa corte di pertinenza esclusiva, distinto in NCEU al Foglio 4, p.lla 229 sub. 504.

Per la descrizione del lotto riscontrata durante il sopralluogo (Comune per tutti i "Beni" oggetto della presente) si rimanda a quanto riportato per il "Bene1".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Relativamente allo stato di occupazione e alle difformità catastali rilevate si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Gli immobili oggetto della presente costituiscono parte del fabbricato ubicato nel Comune di Ciampino (Rm), in Via Ventotene n.15. In particolare questi risultano così composti:

1. Bene 1. Appartamento piano terra interno 1 con relativa corte ad uso esclusivo;
2. Bene 2. Posto auto scoperto piano terra interno 1;
3. Bene 3. Garage/Autorimessa piano terra con relativa corte ad uso esclusivo;
4. Bene 4. Locale deposito piano terra.

L'immobile individuato come "Bene 4" è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati:

- Foglio 4;
- Particella 229;
- Subalterno 505;
- Categoria C/2;
- Classe 2;
- Consistenza 13mq;
- Superficie catastale Tot. 13mq. Per aree scoperte si intendono le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti;
- Rendita catastale 65,8 € (Bene 4);
- Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare:

Bene 4. Locale deposito posto al piano terra della superficie di metri quadrati 13 distinto in NCEU al



Foglio 4, p.lla 229 sub. 505.

Per la descrizione del lotto riscontrata durante il sopralluogo (Comune per tutti i "Beni" oggetto della presente) si rimanda a quanto riportato per il "Bene1".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Relativamente allo stato di occupazione e alle difformità catastali rilevate si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene n. 15, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n. 15, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Relativamente alla completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c. e alla verifica relativa al rispetto dei termini di deposito stabiliti all'interno del c.p.c., si rimanda alla "Relazione Notarile" del delegato, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia, in atti dal 20/09/2021.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Relativamente alla completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c. e alla verifica relativa al rispetto dei termini di deposito stabiliti all'interno del c.p.c., si rimanda alla "Relazione Notarile" del delegato, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia, in atti dal 20/09/2021.

BENE N° 3 - GARAGE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Relativamente alla completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c. e alla verifica relativa al rispetto dei termini di deposito stabiliti all'interno del c.p.c., si rimanda alla "Relazione Notarile" del delegato, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia, in atti dal 20/09/2021.

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Relativamente alla completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c. e alla verifica relativa al rispetto dei termini di deposito stabiliti all'interno del c.p.c., si rimanda alla "Relazione Notarile" del delegato, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia, in atti dal 20/09/2021.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

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)

Relativamente alla titolarità del Bene 1 si rimanda a quanto riportato sia all'interno della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 09/07/2021 depositata il 15/07/2021, a firma del Notaio Gigino Rollo in Novoli (Le); sia all'interno della "Relazione Notarile" del delegato in atti dal 20/09/2021, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia.

Lo scrivente allega alla perizia copia dell'atto di compravendita per mezzo del quale l'immobile è pervenuto all'esecutato (Rif.:D05_128-2020EI).

Relativamente allo stato di occupazione si rimanda a quanto riportato nel paragrafo specifico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

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)

Relativamente alla titolarità del Bene 1 si rimanda a quanto riportato sia all'interno della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 09/07/2021 depositata il 15/07/2021, a firma del Notaio Gigino Rollo in Novoli (Le); sia all'interno della "Relazione Notarile" del delegato in atti dal 20/09/2021, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia.

Lo scrivente allega alla perizia copia dell'atto di compravendita per mezzo del quale l'immobile è pervenuto all'esecutato (Rif.:D05_128-2020EI).

Relativamente allo stato di occupazione si rimanda a quanto riportato nel paragrafo specifico.

BENE N° 3 - GARAGE

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)



Relativamente alla titolarità del Bene 1 si rimanda a quanto riportato sia all'interno della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 09/07/2021 depositata il 15/07/2021, a firma del Notaio Gigino Rollo in Novoli (Le); sia all'interno della "Relazione Notarile" del delegato in atti dal 20/09/2021, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia.

Lo scrivente allega alla perizia copia dell'atto di compravendita per mezzo del quale l'immobile è pervenuto all'esecutato (Rif.:D05_128-2020EI).

Relativamente allo stato di occupazione si rimanda a quanto riportato nel paragrafo specifico.

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

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)

Relativamente alla titolarità del Bene 1 si rimanda a quanto riportato sia all'interno della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 09/07/2021 depositata il 15/07/2021, a firma del Notaio Gigino Rollo in Novoli (Le); sia all'interno della "Relazione Notarile" del delegato in atti dal 20/09/2021, a firma del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia.

Lo scrivente allega alla perizia copia dell'atto di compravendita per mezzo del quale l'immobile è pervenuto all'esecutato (Rif.:D05_128-2020EI).

Relativamente allo stato di occupazione si rimanda a quanto riportato nel paragrafo specifico.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Il cespite, salvi altri, confina: a Nord con particelle 731 e 732; a Sud con subalterno 504 (Bene 3); ad Est con subalterni 509 (Bene 2), 512 e 517; ad Ovest con subalterno 505 (Bene 4) e con la corte ad uso esclusivo del subalterno 514.

I confini dell'immobile risultano delineati e dotati di recinzione a meno del lato corrispondente alla parte comune che costituisce il piazzale di ingresso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Il cespite, salvi altri, confina: a Nord con particelle 731 e 732; a Sud con subalterno 512; ad Est con subalterno 510; ad Ovest con corte ad uso esclusivo del subalterno 506 (Bene 1).

Durante il sopralluogo eseguito (Rif. R01_128-2021EI) non è stato possibile individuare gli effettivi confini/dimensioni dell'immobile perché non effettivamente delineati in sito.

BENE N° 3 - GARAGE

Il cespite, salvi altri, confina: a Nord con subalterni 506 (Bene 1), 512 e 516; sui restanti lati con corte ad uso esclusivo subalterno 508.

I confini dell'immobile risultano delineati e dotati di recinzione a meno del lato corrispondente alla parte comune che costituisce il piazzale di ingresso.

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Il cespite, salvi altri, confina: a Nord con particelle 731 e 732; a Sud con corte ad uso esclusivo del subalterno 514; ad Est con corte ad uso esclusivo del subalterno 506 (Bene 1); ad Ovest con corte particella 1003.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/Angolo cottura	41,50 mq	49,28 mq	1,00	49,28 mq	2,55 m	Terra
Camera 1	12,94 mq	16,73 mq	1,00	16,73 mq	2,55 m	Terra
Camera 2 (II)	15,65 mq	20,62 mq	1,00	20,62 mq	2,55 m	Terra
Bagno (I)	4,33 mq	6,41 mq	1,00	6,41 mq	2,55 m	Terra
Locale Tecnico (I)	1,70 mq	2,82 mq	0,20	0,56 mq	0,00 m	Terra
Corte ad uso esclusivo	59,64 mq	59,64 mq	0,18	10,74 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				104,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alle note riportate in tabella (numero romano tra parentesi tonde) si fa presente che:

- (I) Le difformità riscontrate rispetto alla documentazione in atti possono attribuirsi a tolleranze costruttive (art.34bis DPR380). Le superfici netta e lorda riportate sono relative alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito (Rif. R01_128-2021EI);
- (II) Le difformità riscontrate rispetto alla documentazione in atti possono essere regolarizzate. Le superfici netta e lorda riportate sono relative alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito (Rif. R01_128-2021EI).

Per maggiori chiarimenti si rimanda al § "Regolarità Edilizia" all'interno della presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,24 mq		
Incidenza condominiale:				100,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il Bene 2 che costituisce il posto auto scoperto destinato all'interno n.1, è ubicato al piano terra all'interno del piazzale di ingresso che costituisce parte comune. Durante il sopralluogo eseguito (Rif. R01_128-2021EI) non è stato possibile individuare gli effettivi confini/dimensioni del Bene 2 perché non fisicamente delineati in sito (segnaletica a terra, muretti o paletti/recinzioni).

BENE N° 3 - GARAGE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage/Autorimessa (I); (III) ; (IV)	78,15 mq	99,41 mq	0,55	54,68 mq	2,38 m	Terra
Corte ad uso esclusivo	138,55 mq	138,55 mq	0,18	24,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				79,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza utile rilevata durante il sopralluogo è risultata variabile e compresa tra 2.35m e 2.40m. Per maggiori chiarimenti si rimanda al rilievo eseguito durante il sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI; R04_128-2021EI).

In riferimento alle note riportate in tabella (numero romano tra parentesi tonde) si fa presente che:

- (I) Le difformità riscontrate rispetto alla documentazione in atti possono attribuirsi a tolleranze costruttive (art.34bis DPR380). Le superfici netta e lorda riportate sono relative alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito (Rif. R01_128-2021EI);
- (III) Il bene al momento del sopralluogo presentava difformità rispetto agli ultimi elaborati in atti (Fascicolo del Fabbriato Comune di Ciampino). In particolare si rileva: la presenza di ulteriori muri divisorii interni, la mancanza di una divisione fisica con il Bene 1 con cui quindi risulta comunicante e una destinazione d'uso prevalentemente abitativa (Per chiarimenti e integrazioni vedasi § "Regolarità Edilizia"). Dal momento che tali irregolarità risultano parzialmente sanabili, ai fini della stima della "Superficie Convenzionale" è stata attribuita al Bene la destinazione d'uso originaria (autorimessa), ma considerando i muri e le partizioni interne rilevate poiché regolarizzabili. Inoltre nelle superfici netta e lorda riportate sono stati esclusi i volumi esterni (porticato ottenuto da prolungamento solaio e lavanderia) poiché abusivi e non regolarizzabili e che pertanto andranno demoliti;
- (IV) La difformità rispetto alla documentazione in atti, rappresentata dalla scala interna, non è stata considerata nella stima della "Superficie Convenzionale" poiché regolarizzabile.

Per maggiori chiarimenti si rimanda al § "Regolarità Edilizia".

•



BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia Esterna (V)	11,50 mq	13,46 mq	0,30	4,04 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,04 mq		

L'altezza utile rilevata durante il sopralluogo è risultata variabile e compresa tra 2.00m e 2.40m. Per maggiori chiarimenti si rimanda al rilievo eseguito durante il sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI; R04_128-2021EI).

In riferimento alle note riportate in tabella (numero romano tra parentesi tonde) si fa presente che:

- (V) La difformità rispetto alla documentazione in atti rappresentata sia dalla presenza di tamponature perimetrali sia dalla destinazione d'uso riscontrata (locale adibito a deposito, anziché tettoia esterna) non sono state considerate nella stima della "Superficie Convenzionale" poiché non sanabile. Pertanto al Bene è stata attribuita la destinazione d'uso originaria di tettoia.

Per maggiori chiarimenti si rimanda al § "Regolarità Edilizia".



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	229	506		A7	5	3 vani	26 mq	480,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni sia all'interno che all'esterno degli immobili (giardino e confini). Da tali rilievi è emersa la presenza di difformità rispetto all'ultima planimetria in atti al N.C.E.U. così come rappresentato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) e nella relativa restituzione grafica (Rif.: R04_128-2021EI).

In particolare per il "Bene 1" (subalterno 506 - Planimetria catastale in atti dal 01/04/2008 Protocollo n. RM0446635), si rileva che:

- La planimetria catastale non riporta ulteriori muri divisorii interni rilevati e che realizzano un ulteriore vano (camera da letto);
- La planimetria catastale riporta una altezza utile pari a 2.50 m, contrariamente da quanto rilevato ossia 2.55m;
- La dimensione della finestra all'interno della "camera da letto" risulta di dimensioni maggiori a quelle rilevate. Si riscontrano piccole variazioni nella posizione delle altre aperture sui prospetti;
- La planimetria catastale non riporta alcuni elementi strutturali (colonna rilevata nel soggiorno).

Inoltre i rilievi e le ricerche effettuate dallo scrivente hanno permesso di riscontrare le ulteriori difformità:

- Non corrispondenza tra le planimetrie catastali acquisite per il Bene e gli elaborati grafici (planimetrie e sezioni) allegati alla ultima pratica edilizia in atti (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 03/07/2018, prot. n. 1566 del 03/07/2018);
- Non corrispondenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici (planimetrie e sezioni) allegati alla ultima pratica edilizia in atti (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 03/07/2018, prot. n. 1566 del 03/07/2018).

Tali non conformità, meglio specificate sia all'interno del paragrafo "Regolarità Edilizia" della presente sia all'interno del documento R03_128-2021EI allegato alla perizia, richiedono una revisione delle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. per mezzo di pratica DOCFA.

Lo scrivente non ha proceduto alla revisione delle planimetrie catastali (suddetta pratica DOCFA), dal momento che tale aggiornamento richiede la preliminare regolarizzazione delle difformità edilizie di cui sopra. Tuttavia in fase di stima sono stati decurtati dal valore dell'immobile i costi neces**** Omissis **** all'aggiornamento catastale.



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	229	509		C6	2	18 mq	18 mq	78,09 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il "Bene 2" (subalterno 509 - Planimetria catastale in atti dal 01/04/2008 Protocollo n. RM0446717), i rilievi eseguiti non hanno permesso di verificare con certezza le dimensioni del cespite, dal momento che questo non risultava delineato ed individuato in sito con chiarezza.

Il piazzale interno che costituisce parte comune e su cui sono ubicati i posti auto scoperti di tutti gli interni, risulta realizzato in terra battuta. In particolare non è presente una pavimentazione con relativa segnaletica a terra, né muretti o paletti/recinzioni che individuino con precisione i posti auto per ogni interno.

BENE N° 3 - GARAGE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	229	504		C6	3	58 mq	65 mq	293,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni sia all'interno che all'esterno degli immobili (giardino e confini). Da tali rilievi è emersa la presenza di difformità rispetto alle ultime planimetria in atti al N.C.E.U. così come rappresentato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) e nella relativa restituzione grafica (Rif.: R04_128-2021EI).

Per il "Bene 3" (subalterno 504 - Planimetria catastale in atti dal 01/04/2008 Protocollo n. RM0446567), si rileva che:

- La planimetria catastale riporta una destinazione d'uso difforme da quella rilevata. Nello stato di fatto l'immobile risulta adibito ad abitazione/appartamento in continuità con il "Bene 1", contrariamente a quanto riportato nella visura catastale in cui è dichiarato di categoria C/6 - "Garage/Autorimessa";



- La planimetria catastale non riporta alcuni elementi strutturali (colonne rilevate nel corridoio e nel locale adibito a bagno);
- La planimetria catastale non riporta ulteriori muri divisorii interni che realizzano sia ulteriori 3 stanze rilevate (indicate nel rilievo R04_128-2021EI eseguito dallo scrivente come “magazzino”, “camera da letto” e il “bagno”) sia l’ampliamento del “ripostiglio”;
- Riporta una altezza utile pari a 2.50 m, contrariamente a quella rilevata che risulta variabile e pari a 2.35m o 2.40 m;
- La planimetria catastale non riporta una scala interna a chiocciola, neces**** Omissis ****a per l’accesso ai livelli superiori. Durante i rilievi eseguiti, si è riscontrato che il vano scala risultava chiuso superiormente in corrispondenza della quota del solaio a copertura dell’immobile in oggetto. Tale scala corrisponde con quella riportata nelle planimetrie catastali dei piani primo e secondo in atti (depositata il 12/02/2020, prot. n. RM0064714), entrambi acquisite dallo scrivente e a cui si rimanda per maggiori chiarimenti (Rif.: D06_128-2021EI);
- La planimetria catastale riporta una finestra in corrispondenza del vano in cui è stata rilevata la scala interna di cui al precedente punto, non rilevata durante i rilievi;
- La planimetria catastale non riporta la presenza di un porticato rilevato sul prospetto Est del fabbricato al di sotto del quale è stato realizzato un ulteriore vano chiuso esterno adibito a lavanderia. Il porticato è stato realizzato attraverso il prolungamento del solaio di copertura dell’immobile (solaio di calpestio del piano primo del fabbricato di cui fa parte il bene) e l’inserimento di un telaio in acciaio. Il prolungamento del solaio rappresenta anche difformità per la planimetria del piano primo, dal momento che costituisce un ampliamento del balcone/pianerottolo/porticato degli interni 2/2 A.

Inoltre i rilievi e le ricerche effettuate dallo scrivente hanno permesso di riscontrare le ulteriori difformità:

- Non corrispondenza tra le planimetrie catastali acquisite per il Bene e gli elaborati grafici (planimetrie e sezioni) allegati alla ultima pratica edilizia in atti (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 03/07/2018, prot. n. 1566 del 03/07/2018);
- Non corrispondenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici (planimetrie e sezioni) allegati alla ultima pratica edilizia in atti (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 03/07/2018, prot. n. 1566 del 03/07/2018).

Tali non conformità, meglio specificate sia all’interno del paragrafo “Regolarità Edilizia” della presente sia all’interno del documento R03_128-2021EI allegato alla perizia, richiedono una revisione delle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. per mezzo di pratica DOCFA.

Lo scrivente non ha proceduto alla revisione delle planimetrie catastali (suddetta pratica DOCFA), dal momento che tale aggiornamento richiede la preliminare regolarizzazione delle difformità edilizie di cui sopra. Tuttavia in fase di stima sono stati decurtati dal valore dell’immobile i costi neces**** Omissis **** all’aggiornamento catastale.



BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	229	505		C2	2	13 mq	13 mq	65,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni sia all'interno che all'esterno degli immobili (giardino e confini). Da tali rilievi è emersa la presenza di difformità rispetto alle ultime planimetria in atti al N.C.E.U. così come rappresentato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) e nella relativa restituzione grafica (Rif.: R04_128-2021EI).

Per il "Bene 4" (subalterno 505 - Planimetria catastale in atti dal 01/04/2008 Protocollo n. RM0446540), si rileva che planimetria catastale riporta dimensioni delle aperture e degli infissi differenti da quelle rilevate.

Relativamente alle non conformità tra planimetrie catastali e gli elaborati grafici (planimetrie e sezioni) allegati alla ultima pratica edilizia in atti e tra questi e lo stato di fatto riscontrato si rimanda a quanto riportato all'interno del paragrafo "Regolarità Edilizia" del presente documento e al documento R03_128-2021EI allegato alla perizia.

Relativamente alla revisione delle planimetrie catastali (pratica DOCFA) si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Al momento del primo accesso lo scrivente ha riscontrato che gli immobili risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di occupare senza alcun titolo gli immobili oggetto di esecuzione insieme allo zio, il Sig. **** Omissis **** e al cognato il Sig. **** Omissis ****. La Sig.ra **** Omissis ****, dichiara di essere la madre dell'esecutato il Sig. **** Omissis ****.

I rilievi eseguiti durante il sopralluogo del 06/11/2021 (Rif. R01_128-2021EI) hanno messo in evidenza che gli immobili oggetto di esecuzione risultano parzialmente conformi alle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. . In particolare lo scrivente ha riscontrato che sono state apportate modifiche alla distribuzione degli spazi interni al cespite. Relativamente alla "Regolarità Edilizia" si rimanda al paragrafo specifico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Al momento del primo accesso lo scrivente ha riscontrato che gli immobili risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di occupare senza alcun titolo gli immobili oggetto di esecuzione insieme allo zio, il Sig. **** Omissis **** e al cognato il Sig. **** Omissis ****. La Sig.ra **** Omissis ****, dichiara di essere la madre dell'esecutato il Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE

Al momento del primo accesso lo scrivente ha riscontrato che gli immobili risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di occupare senza alcun titolo gli immobili oggetto di esecuzione insieme allo zio, il Sig. **** Omissis **** e al cognato il Sig. **** Omissis ****. La Sig.ra **** Omissis ****, dichiara di essere la madre dell'esecutato il Sig. **** Omissis ****.

I rilievi eseguiti durante il sopralluogo del 06/11/2021 (Rif. R01_128-2021EI) hanno inoltre messo in evidenza che gli immobili oggetto di esecuzione risultano parzialmente conformi alle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. . In particolare lo scrivente ha riscontrato che sono state apportate modifiche alla distribuzione degli spazi interni al cespite, alla destinazione d'uso e modifiche al prospetto esterno con ampliamenti sul prospetto Est. Relativamente alla "Regolarità Edilizia" si rimanda al paragrafo specifico.

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Al momento del primo accesso lo scrivente ha riscontrato che gli immobili risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di occupare senza alcun titolo gli immobili oggetto di esecuzione insieme allo zio, il Sig. **** Omissis **** e al cognato il Sig. **** Omissis ****. La Sig.ra **** Omissis ****, dichiara di essere la madre dell'esecutato il Sig. **** Omissis ****.

I rilievi eseguiti durante il sopralluogo del 06/11/2021 (Rif. R01_128-2021EI) hanno inoltre messo in evidenza che gli immobili oggetto di esecuzione risultano parzialmente conformi alle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. . In particolare lo scrivente ha riscontrato che sono state apportate modifiche alla destinazione d'uso del cespite. Relativamente alla "Regolarità Edilizia" si rimanda al paragrafo specifico.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Durante il sopralluogo del 06/11/2021 (Rif.: R01_128-2021EI) è stata riscontrata la presenza di fenomeni di degrado localizzato, piuttosto che generalizzato, caratterizzato dalla presenza di macchie di umidità allo spiccato dei muri da imputare prevalentemente a fenomeni di risalita capillare dalle fondazioni, con conseguente rigonfiamento/espulsione della vernice e/o dell'intonaco.

Si rileva la presenza di muffe sulla superficie esterna di alcuni muri di tamponatura e divisori interni, per lo più localizzati nella parte sommitale, da imputare alla non efficacia del sistema di impermeabilizzazione della copertura, dal momento che tali fenomeni sono stati riscontrati all'interno dei bagni del "Bene 1" e del "Bene 3" ubicati inferiormente al terrazzo degli interni 2 e 2 A posti al piano primo.

Il sopralluogo ha inoltre messo in evidenza la presenza di impianti elettrici non a norma, con particolare riferimento al quadro elettrico presente nel locale tecnico che costituisce parte comune del fabbricato che contiene gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Per il "Bene 3" si riscontra inoltre la presenza di un impianto elettrico esterno non sottotraccia.

Lo scrivente durante il primo accesso ha richiesto all'occupante, la Sig.ra **** Omissis **** il libretto di impianto, senza tuttavia ricevere riscontro, sebbene la stessa ha dichiarato che la caldaia riceve la regolare manutenzione.

Complessivamente gli immobili richiedono lavori generalizzati di manutenzione e ripristino delle condizioni precedenti ai fenomeni di degrado riscontrati e di regolarizzazione degli impianti elettrico e idraulico esistente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Per il "Bene 2" si segnala che dai rilievi condotti si è riscontrata la assenza di una pavimentazione (ad oggi in terra battuta) e di segnaletica a terra e/o muretti che delimitino i posti auto esterni.

BENE N° 3 - GARAGE

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Relativamente al "Bene 4" (Locale deposito al piano terra), utilizzato come magazzino, durante il sopralluogo il cespite si presentava pieno di oggetti disposti alla rinfusa che non hanno consentito un rilievo di dettaglio dello stato conservativo. Si segnala che il solaio di copertura potrebbe essere stato esposto in passato a fumo o incendio. Sebbene non si rilevano dissesti specifici si ritiene neces**** Omissis **** a un'indagine di dettaglio.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato contenente più unità immobiliari. Dalla documentazione catastale acquisita e da quanto rilevato durante il primo accesso si è riscontrata la presenza di più parti comuni. In particolare si segnala l'ingresso con il relativo piazzale in cui sono posizionati i posti auto scoperti afferenti ai singoli interni e tra cui è presente il posto auto di proprietà dell'esecutato ("Bene 2"); il locale tecnico presente al piano terra in cui è ubicato il quadro elettrico generale e i contatori di energia elettrica dei singoli interni.

Durante il sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) la Sig.ra **** Omissis **** dichiara che non esistono ulteriori parti Comuni. Durante il sopralluogo non è stato possibile rilevare la tipologia di scarico in fogna (allaccio alla rete fognaria o scarico in fogna propria), tuttavia si rileva che l'immobile non è collegato alla rete del gas dal momento che sia la caldaia sia la cucina sono alimentate per mezzo di una bombola a GPL posta all'interno del locale tecnico esterno (vedasi rilievo fotografico Rif.: R02_128-2021EI).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Il Certificato di destinazione urbanistica acquisito dallo scrivente e gli ulteriori accertamenti compiuti hanno messo in evidenza che il fondo su cui è ubicato il fabbricato contenente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, catastalmente individuato al foglio n. 4 alla particella n. 229, è inserito tra i "terreni di natura privata gravati da Uso Civico".

In particolare questo risulta gravato da un uso civico di "pascolo estivo e cipollaro" ad oggi ancora non affrancato dal momento che non è stata presentata apposita istanza di liquidazione, ma esclusivamente una attestazione di pagamento per deposito cauzionale di usi civici con nota prot. n. 11007 del 04/05/1994.

Dai colloqui con il tecnico istruttore del Comune di Ciampino si è preso atto che ai fini della liquidazione di tale uso civico, è neces**** Omissis ****a la presentazione di una apposita istanza, con relativi allegati, a firma dei proprietari degli immobili presenti nel fabbricato ed il versamento di € 329,75 per capitale di affrancazione ed € 50,00 per spese tecniche.

Per maggiori chiarimenti si rimanda a quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica acquisito e al documento D08_128-2021EI allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Relativamente agli "usi civici" si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

Relativamente agli "usi civici" si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Relativamente agli "usi civici" si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Relativamente alle caratteristiche costruttive e al relativo stato di manutenzione si rileva quanto segue:

Fondazioni:

Dai rilievi condotti non è stato possibile definire la tipologia delle fondazioni. Considerata la tipologia delle strutture di elevazione (muratura e cemento armato) si può ipotizzare che le fondazioni siano di tipo diretto in cemento armato o muratura a sacco. Durante il sopralluogo del 06/11/2021 (Rif.: R01_128-2021EI) non si è rilevata la presenza di dissesti e/o lesioni imputabili a cedimenti delle strutture di fondazione.

Esposizione:

Il "Bene 1" presenta la zona giorno con finestre esposte a Nord/Nord-Ovest, per contro le due camere da letto risultano ubicate sul lato del fabbricato esposto a Sud-Ovest e presentano finestre al disotto della scala di accesso alla corte dell'interno 2A.

Altezza interna utile:

Per il "Bene 1" è stata rilevata un'altezza utile pari a 2.55m.

Per maggiori indicazioni si rimanda a quanto documentato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) e alla relativa restituzione grafica ((Rif.: R04_128-2021EI).

Strutture verticali.

Il "Bene 1" e il "Bene 3", contenuti all'interno del fabbricato principale, presentano struttura di elevazione di tipo misto con pareti in muratura e pilastri in cemento armato. Per le strutture orizzontali, sebbene i rilievi non abbiano fornito indicazioni specifiche, si ipotizza che queste siano costituite presumibilmente da un solaio latero-cementizio. Per le murature perimetrali, lo scrivente non ha evidenza dell'esistenza di un intercapedine/coibentazione. Durante il sopralluogo del 06/11/2021 (Rif.: R01_128-2020EI) non sono state rilevate lesioni e/o dissesti imputabili a cedimenti in atto o già esauriti.

Solai:

Si rimanda a quanto riportato al punto precedente.

Copertura:

Il "Bene 1" e il "Bene 3" sono ubicati al piano terra del fabbricato principale il quale presenta una copertura in parte di tipo a tetto e in parte a terrazzo. Solo per porzioni limitate, poste in corrispondenza del prospetto Est del fabbricato, il solaio di copertura dei Beni 1 e 3 costituisce il piano di calpestio del terrazzo degli immobili contraddistinti dagli interni 2 e 2A.

Manto di copertura:

Relativamente al fabbricato principale, non si hanno informazioni specifiche poiché non oggetto di rilievo.

Pareti esterne ed interne:

Gran parte delle pareti e dei solai di copertura a vista dei "Beni 1 e 3" risultano intonacate e tinteggiate. La porzione di facciata corrispondente al prospetto Est risulta realizzata da una muratura a faccia vista costituita da conci irregolari di pietra tenera. Relativamente allo stato conservativo rilevato si rimanda a quanto riportato nel paragrafo specifico.



Pavimentazione interna:

I "Beni 1 e 3" presentano un pavimento in gres. Tutti i bagni presentano delle piastrelle in monocottura sia sul pavimento che sulle pareti perimetrali.

Infissi interni ed esterni:

Per la maggior parte degli ambienti del "Bene 1" e del "Bene 3" si riscontra la presenza di finestre a nastro alte con telaio in metallo e vetro tradizionale mono strato. Localmente si rileva la presenza di grate in ferro esterne. La maggioranza degli accessi alle stanze sono munite di porte del tipo tamburato di colore noce chiaro o scuro con maniglia in metallo. L'accesso ai due Beni è dotato di porta in ferro in parte vetrata con grata in ferro. Gli infissi presentano uno stato di conservazione scadente.

Impianti:

Il "Bene 1" e il "Bene 3" sono entrambi dotati di impianto elettrico/illuminazione e impianto idraulico. Relativamente all'impianto di riscaldamento durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di un solo termoconvettore all'interno del "Bene 1". L'immobile non è collegato alla rete del Gas dal momento che sia la caldaia sia la cucina sono alimentate per mezzo di una bombola a GPL posta all'interno del locale tecnico situato all'esterno del fabbricato (vedasi rilievo fotografico Rif.: R02_128-2021EI). Durante il sopralluogo la sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato che la caldaia riceve la regolare manutenzione, tuttavia al momento delle operazioni peritale la stessa non ha dato riscontro in merito al libretto di impianto. Relativamente al riscaldamento dell'acqua sanitaria, durante il sopralluogo sono stati rilevati due scaldabagno: uno ubicato nel locale tecnico esterno con molta probabilità a servizio del "Bene 1" e l'altro nel bagno interno al "Bene 3".

Il sopralluogo ha messo in evidenza la presenza di impianti elettrici non a norma, con particolare riferimento al quadro elettrico presente nel locale tecnico esterno che costituisce parte comune a tutti i condomini del fabbricato.

Dai colloqui con i tecnici del Comune di Ciampino è emerso che la zona su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è servita dalla rete fognaria, da conduttura di acqua potabile, dalla rete di energia elettrica (sebbene agli atti sono documentati disservizi dovuti a una potenza disponibile ridotta), mentre non è servita dalla rete del gas.

Dagli atti presenti in Comune non si ha riscontro dell'esistenza di un regolare allaccio in fogna o di un allaccio esistente in fase di regolarizzazione. A tale riguardo durante il sopralluogo la sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato che gli immobili sono collegati alla rete fognaria comunale.

I costi di ripristino degli impianti esistenti sono stati opportunamente valutati e decurati dal valore di stima.

Terreno esclusivo:

Il "Bene 1" è dotato di corte ad uso esclusivo. All'interno della corte, che dispone di impianto di illuminazione esterno.

Posto auto:

Si rimanda a quanto riportato per i Beni 2 e 3.

In riferimento alle caratteristiche costruttive degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda a quanto riportato all'interno del verbale di sopralluogo e del relativo rilievo fotografico (Rif.: R01_128-2021EI e R02_128-2021EI).



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Il "Bene 2" costituisce un posto auto scoperto posto all'interno dei confini del fabbricato che contiene gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Relativamente alle caratteristiche costruttive e al relativo stato di manutenzione si rileva quanto segue:

Esposizione:

Il "Bene 2" è posto a Nord-Est del fabbricato principale che contiene i beni oggetto di procedura esecutiva.

Pavimentazione:

Non si rileva una pavimentazione specifica (terra battuta).

Impianti:

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto della procedura esecutiva fanno parte, è dotato di illuminazione esterna.

Terreno esclusivo:

Il bene è posto all'interno del piazzale interno ai confini del fabbricato che contiene gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Tale piazzale costituisce parte comune.

In riferimento alle caratteristiche costruttive degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda a quanto riportato all'interno del verbale di sopralluogo e del relativo rilievo fotografico (Rif.: R01_128-2021EI e R02_128-2021EI).

BENE N° 3 - GARAGE

Relativamente alle caratteristiche costruttive e al relativo stato di manutenzione si rileva quanto segue:

Fondazioni:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

Esposizione:

Il "Bene 3" presenta i vani sui lati del fabbricato principale esposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

Altezza interna utile:

Per il "Bene 3" l'altezza utile rilevata è risultata variabile da vano a vano e pari a 2.35m e 2.40 m.

Per maggiori indicazioni si rimanda a quanto documentato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) e alla relativa restituzione grafica ((Rif.: R04_128-2021EI).

Strutture verticali:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

Solai:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

Copertura:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"



Manto di copertura:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

Pareti esterne ed interne:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

Pavimentazione interna:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

Infissi interni ed esterni:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

Impianti:

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

Terreno esclusivo:

Il "Bene 3" è dotato di corte ad uso esclusivo. Parte della corte del "Bene 3" risulta rialzata rispetto al piano campagna circostante e delimitata dallo stesso per mezzo di un parapetto in cemento bianco faccia a vista. All'interno della corte, che dispone di impianto di illuminazione esterno, sono presenti alberi di ulivo e piante di alto fusto.

Posto auto:

Il "Bene 3" risulta catastalmente individuato come autorimessa; la stessa destinazione d'uso risulta dalla documentazione in atti acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino. Per maggiori chiarimenti si rimanda a quanto riportato al paragrafo della "Regolarità Edilizia".

In riferimento alle caratteristiche costruttive degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda a quanto riportato all'interno del verbale di sopralluogo e del relativo rilievo fotografico (Rif.: R01_128-2021EI e R02_128-2021EI).

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Relativamente alle caratteristiche costruttive e al relativo stato di manutenzione si rileva quanto segue:

Fondazioni:

Dai rilievi condotti non è stato possibile definire la tipologia delle fondazioni. Durante il sopralluogo del 06/11/2021 (Rif.: R01_128-2021EI) non si è rilevata la presenza di dissesti e/o lesioni imputabili a cedimenti delle strutture di fondazione.

Esposizione:

Il "Bene 4", esterno al fabbricato principale, presenta i quattro lati liberi, mentre in direzione a Sud-Est risulta in ombra allo stesso fabbricato.

Altezza interna utile:

Per il "Bene 4" l'altezza utile rilevata è risultata variabile tra 2.40 m e 2.00 m.

Per maggiori indicazioni si rimanda a quanto documentato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) e alla relativa restituzione grafica ((Rif.: R04_128-2021EI).



Strutture verticali:

Il "Bene4" presenta strutture verticali e di copertura di tipo prefabbricato rispettivamente in acciaio/muratura e cemento armato. Sebbene non si rilevino dissesti specifici, durante il sopralluogo si è riscontrato che le strutture del solaio inclinato potrebbero essere state esposte in passato a fumo o incendio. Pertanto si ritiene neces**** Omissis ****a un'indagine di dettaglio.

Solai:

Si rimanda a quanto riportato al punto precedente.

Copertura:

Il "Bene 4" presenta copertura a tetto a 2 falde.

Manto di copertura:

Per il "Bene 4" è realizzato per mezzo di tegole.

Pareti esterne ed interne:

Le tamponature del "Bene 4" presentano ampie finestre/aperture a vetri sui 4 lati. Le porzioni chiuse tramite muratura risultano intonacate e verniciate.

Pavimentazione interna:

Per il "Bene 4", sebbene scarsamente rilevabile, si riscontra la presenza di pavimentazione industriale.

Infissi interni ed esterni:

Si rimanda a quanto riportato per le "Pareti esterne ed interne".

Impianti:

Relativamente al "Bene 4" non si hanno informazioni specifiche.

Il sopralluogo ha messo in evidenza la presenza di impianti elettrici non a norma, con particolare riferimento al quadro elettrico presente nel locale tecnico esterno che costituisce parte comune a tutti i condomini del fabbricato.

Terreno esclusivo:

Il "Bene 4" è ubicato all'interno della corte del "Bene 1".

In riferimento alle caratteristiche costruttive degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda a quanto riportato all'interno del verbale di sopralluogo e del relativo rilievo fotografico (Rif.: R01_128-2021EI e R02_128-2021EI).



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come riportato nel verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI) tenutosi il giorno 06/11/2021, lo scrivente ha rilevato che gli immobili oggetto di esecuzione risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di essere madre del Sig. **** Omissis **** e di occupare senza alcun titolo gli immobili oggetto di esecuzione insieme allo zio, il Sig. **** Omissis **** e al cognato il Sig. **** Omissis ****. La stessa ha inoltre dichiarato che il figlio, il Sig. **** Omissis ****, al momento vive all'esterno con la propria famiglia.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere alla Sig.ra **** Omissis **** il proprio documento d'identità e acquisire il numero del documento così come riportato all'interno del verbale di sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI).

Si rileva inoltre la presenza di animali domestici, in particolare 3 cani di taglia medio piccola.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/2001 al 09/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottolenghi Giuseppe di Roma (c.f. TTLGPP27T06H501S)	31/05/2001	112572/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/06/2001	20602	14017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Roma	15/06/2001		
Dal 09/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Francesco Maria de Iorio, Coadiutore temporaneo del dottor Privitera Antonino di Roma (c.f. PRVNNN60C10F158X)	09/05/2008	42468	25959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/05/2008	28703	16056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE Roma 3	12/05/2008	19148	

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Relativamente alla continuità delle trascrizioni, alla regolarità delle iscrizioni e alla situazione della proprietà si rimanda a quanto riportato all'interno della relazione preliminare redatta dal Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo, Notaio in Ariccia, depositata in data 20/09/2021 e nella certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE), depositata



il 09/07/2021.

Il pignoramento è stato notificato in data 06/04/2021 (Trascrizione del 01/07/2021 Reg. part. 26269, Reg. Gen. 36567) a favore di **** Omissis **** quale cessionaria del credito di **** Omissis ****. con sede in Conegliano (Tv), C.F.: **** Omissis ****.

Si allega alla perizia la copia in formato digitale conforme alla originale, dell'atto di compravendita a firma del Dottor Francesco Maria de Iorio Coadiutore temporaneo del Notaio Privitera Antonino di Roma (c.f. PRVNNN60C10F158X) del 09/05/2008 con numero di repertorio 42468 e numero di raccolta 25959, trascritto il 13/05/2008 al n. 16056 particolare e al n. 28703 generale, che lo scrivente ha acquisito per mezzo e-mail del 07/10/2021, direttamente dal Notaio Privitera Antonino di Roma. Le unità negoziate coincidono con i beni oggetto di pignoramento.

Per maggiori chiarimenti si rimanda al documento D05_128-2021EI allegato alla perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Roma 2 aggiornate al 09/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a - il 13/05/2008
Reg. gen. 28704 - Reg. part. 6223
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 6,40 %

Trascrizioni

- **Atto tra vivi-compravendita**
Trascritto a - il 13/05/2008
Reg. gen. 28703 - Reg. part. 16056
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a - il 01/07/2021
Reg. gen. 36567 - Reg. part. 26269
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Il sottoscritto allega alla presente l'ispezione ipotecaria eseguita sugli immobili oggetto di procedura esecutiva (Rif.: D01_128-2021EI).

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

BENE N° 3 - GARAGE

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1"



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

A valle della richiesta fatta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ciampino (richiesta del 22/10/2021 prot. N. 43391/21), lo scrivente ha acquisito e allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica, in seguito CdU, relativo al terreno su cui insiste il cespite oggetto di esecuzione immobiliare distinto in catasto al foglio n. 4, particella n. 229 (Rif. : D08_128-2021EI). Tale documento avente prot. N. 44275 del 28/10/2021 (Cert. N° 5130), è stato redatto dall'ufficio "Edilizia Privata e Pianificazione del Territorio" e firmato dal "Dirigente IV Settore" del Comune di Ciampino.

Dall'esame del CdU acquisito è emerso che il terreno distinto in catasto al foglio n. 4, particella n. 229 e su cui insiste il fabbricato contenente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, a livello urbanistico ricade in "Zona E - Attività agricole dell'art. 33 delle N.T.A del Vigente P.R.G." per effetto della "Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale dei Lazio n° 55 del 24.01.2006, come successivamente modificata con la variante del Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 25 del 21.01.2010".

Inoltre tale terreno "Non ricade nelle zone tutelate e/o vincolate" (D.Lgs. 42/04) di cui alla "Tavola B24 del Foglio 374 del Piano Territoriale Paesistico Regionale" approvato con Deliberazione del consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021.

Il CdU mette inoltre in evidenza che il terreno di cui al foglio n. 4, particella n. 229, è inserito tra i "terreni di natura privata gravati da Uso Civico" (certificazione generale usi civici prot. N. 6816 del 9/10/1989). A tale proposito il CdU riporta che le aree gravate da uso civico, oltre alle limitazioni derivanti dal gravame, sono sottoposte, con esclusione delle zone omogenee A e B di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444, al vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, poiché non inserite nei P.P.A. e salvo che, per le stesse, non sia intervenuta liquidazione ai sensi della normativa di legge vigente. A tale proposito ulteriori ricerche eseguite dallo scrivente (email di chiarimenti del 27/12/2021 e del 28/12/2021 e relative risposte entrambi allegati al documento D08_128-2021EI), hanno permesso di riscontrare che sul fondo su cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione immobiliare (foglio n. 4, particella n. 229) è presente un "uso civico di "pascolo estivo e cipollaro" per il quale "è stata presentata attestazione di pagamento per deposito cauzionale di usi civici con nota prot. n. 11007 del 04/05/1994", ma su cui "Non risulta presentata istanza di liquidazione degli usi civici". Pertanto "L'uso civico risulta NON affrancato" e ai fini della liquidazione di tale diritto "è neces**** Omissis ****o presentare apposita istanza da parte dei proprietari dell'immobile, con i relativi allegati."

Secondo quanto comunicato per mezzo email dal tecnico istruttore del CdU, ai fini dell'affrancamento dell'uso civico suddetto sul fondo catastalmente individuato al Fg.4, p.la 229 e di superficie circa pari a mq 1025 è neces**** Omissis ****o il versamento di € 329,75 per capitale di affrancazione ed € 50,00 per spese tecniche. Inoltre secondo quanto ribadito dallo stesso e riportato nell'email allegata al documento D08_128-2021EI, "Il gravame dell'uso civico NON costituisce vincolo paesaggistico".

Si fa presente che per i fabbricati edificati su terreni ricadenti in zona E (zona agricola), secondo quanto stabilito nel regolamento edilizio comunale, non è possibile eseguire cambio di destinazione d'uso.

Infine dall'esame del CdU è emerso che:

- Il Comune di Ciampino è classificato in zona sismica 2/B;
- L'intero territorio Comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo, con limiti all'attività edificatoria ai sensi dell'art. 707 del "Codice della Navigazione" (R.D. 30.03.1942, n. 327).

Per maggiori chiarimenti si rimanda a quanto riportato all'interno del certificato acquisito (Rif.: D08_128-2021EI).



BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

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

A partire dalle informazioni desunte dall'atto di compravendita con cui l'immobile è pervenuto all'esecutato (Rif. D05_128-2021EI) lo scrivente ha provveduto ad eseguire accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino. Di seguito vengono riportati i principali riferimenti degli atti che costituiscono il fascicolo del fabbricato, specificando se tale documentazione è stata o meno acquisita durante le operazioni peritali.

In particolare:

- La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è stata effettuata in forza della **licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Marino in data 16 luglio 1964, avente numero 1707, e numero di protocollo 5149**. Tale documentazione non è stata acquisita dallo scrivente perché non presente nel fascicolo depositato nell'archivio del Comune di Ciampino.
- Per interventi sul fabbricato, successivi alla prima licenza edilizia, **in data 4/11/1994 è stata rilasciata dal Comune di Ciampino concessione edilizia in sanatoria numero 3136/94 con protocollo numero 17658/86** (fascicolo numero 2209/S). Tale concessione è stata eseguita in forza della L. n.47/85 a valle della domanda presentata da **** Omissis **** registrata il 04/08/1986 (prot. N. 17658) e riguarda la "REALIZZAZIONE, IN DIFFORMITA' DELLA LICENZA EDILIZIA, DI FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE, COMPOSTO DA PIANO SEMINTERRATO, RIALZATO E PRIMO, SUCCESSIVI AMPLIAMENTI E RISTRUTTURAZIONE". Nella concessione in sanatoria acquisita è riportato che l'epoca dell'abuso è relativa agli anni 1964/74/79/81. Lo scrivente ha acquisito sia la concessione edilizia sia il grafico (piante, sezioni e prospetti) per il quale tale licenza è stata rilasciata.
- Per successivi lavori di frazionamento e contestuale ricavo di tre appartamenti, comprensivi di opere di adeguamento ed inserimento elementi accessori che hanno interessato l'intero fabbricato di cui gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte, in data 30 novembre 2006 è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività (in seguito DIA) presso il Comune di Ciampino avente protocollo numero 00051146/2006**. La DIA è stata presentata da **** Omissis ****. Alla data di presentazione dell'atto, gli immobili risultavano di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi per la quota di ½ in regime di separazione legale dei beni. Lo scrivente ha acquisito la DIA, la relazione di asseverazione e i grafici relativi al post-operam a seguito degli interventi denunciati.
- Per successivi interventi di manutenzione straordinaria relativi esclusivamente al Bene 1 (appartamento in Via Ventotene n.15, piano terra interno 1), censito al catasto fabbricati al Fig.4, part. 229, sub. 506, in data 21/06/2018 è stata presentata **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (in seguito CILA) presso il Comune di Ciampino avente numero di protocollo 1566 del 03/07/2018 (protocollo generale A-2018-0028011)**. La CILA è stata presentata da **** Omissis ****. Nella dichiarazione del progettista si riscontra che gli interventi suddetti sono consistenti nel "frazionamento dell'unità immobiliare di che trattasi mediante la chiusura di una porta, con muratura in mattoni pieni, intonacati su ambo i lati", inoltre nella stessa è riportato che "tutti gli ambienti di soggiorno sono forniti di una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 delle superficie del pavimento". Alla data di emissione dell'atto gli immobili risultano di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/1. Lo scrivente ha



acquisito la CILA e i grafici (piante e sezioni) ante e post operam allegati alla stessa.

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.

Relativamente all'analisi di conformità tra le planimetrie catastali in atti e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili oggetto di esecuzione, precedentemente elencati e acquisiti dallo scrivente, si rimanda a quanto riportato nel documento R03_128-2021EI allegato alla perizia.

A valle dei rilievi eseguiti durante il primo sopralluogo del 06/11/2021 (Rif.: R01_128-2021EI) e della relativa restituzione grafica (Rif.: R04_128-2021EI), lo scrivente ha provveduto a verificare l'aderenza tra lo stato di fatto riscontrato e la documentazione in atti acquisita (fascicolo fabbricato in archivio presso il Comune di Ciampino). Le difformità riscontrate sui beni oggetto di perizia sono state analizzate al fine di definire le azioni neces**** Omissis ****e ad una eventuale regolarizzazione. Tali analisi sono state eseguite prendendo a riferimento sia quanto riportato all'interno delle normative tecniche (D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e Regolamento Edilizio Comune di Ciampino) sia i colloqui che lo scrivente ha avuto con i tecnici del Comune di Ciampino.

Nei casi in cui la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate, richiede l'esecuzione di interventi edilizi specifici, lo scrivente ha provveduto alla stima dei relativi costi considerando il prezzario regionale di riferimento ("Tariffa dei prezzi 2020 Regione Lazio" emesso con Delibera Giunta Regionale n. 955 del 9/12/2020).

Nello specifico di seguito, per ogni "bene", si riportata la documentazione in atti alla base del suddetto controllo di conformità:

- **Bene 1.** Per tale bene la documentazione in atti più recente è la CILA datata 21/06/2018 (protocollo n. 1566 del 03/07/2018);
- **Bene 2.** Per tale bene, gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie in atti non riportano informazioni specifiche, pertanto l'aderenza allo stato di fatto può essere esclusivamente eseguita prendendo a riferimento le planimetrie catastali in atti;
- **Bene 3.** Per tale bene la documentazione in atti più recente è la CILA datata 21/06/2018 (protocollo n. 1566 del 03/07/2018);
- **Bene 4.** Per tale bene la documentazione in atti più recente è la concessione edilizia in sanatoria numero 3136/94 del 4/11/1994 (protocollo n. 17658/86; fascicolo numero 2209/S).

Si fa presente che quanto di seguito riportato vale esclusivamente per i beni oggetto della presente perizia. In sede di regolarizzazione, le difformità che richiedono una verifica dell'intero fabbricato (unità immobiliari non oggetto di perizia), andranno condotte e valutate da un tecnico abilitato.

Nello specifico di seguito per ogni "Bene" si elencano le difformità rilevate e le azioni neces**** Omissis ****e ai fini della relativa regolarizzazione:



- **Bene 1 e Bene 3.** La sovrapposizione tra il rilievo e l'ultima planimetria in atti (CILA del 21/06/2018, protocollo n. 1566 del 03/07/2018) ha permesso di riscontrare delle piccole difformità in termini di dimensioni totali del fabbricato, con conseguente variazione di superficie utile lorda (in seguito SUL) e volume, per lo più localizzate nella porzione corrispondente al prospetto Est dei Beni 1 e 3 e interessanti i piani terra e primo. Dal momento che le misurazioni condotte hanno permesso di verificare che le variazioni in termini di superficie/volume risultano inferiori al 2% della superficie/volume riportato all'interno dell'ultima documentazione in atti, si può considerare che tali difformità siano da imputare a tolleranze costruttive ed essere pertanto inquadrate all'interno dell' art. 34bis del D.P.R. n.380 del 06/06/2001. In particolare per i suddetti Beni, la SUL riportata all'interno delle DIA del 30/11/2006 (protocollo numero 00051146/2006) risulta pari a 12.30 m x16.20 m = 199.26 mq, mentre quella ottenuta a partire dalle misurazioni eseguite in sito, risulta pari a 12.16 m x 16.19 m = 196.87 mq. Pertanto la variazione (in difetto) della SUL risulta pari a $D_SUL = 196.87mq - 199.26mq = -2.39 mq$, pari a circa il - 1.2 % della SUL in atti. Tali difformità, previa ulteriori verifiche in sede di regolarizzazione che dovranno interessare l'intero fabbricato (parti ad oggi non oggetto di perizia), non costituiscono abuso e dovranno essere riportate all'interno dell'atto di trasferimento dell'immobile e considerate nelle successive pratiche edilizie che interesseranno gli immobili e/o il fabbricato. Congiuntamente tale difformità richiederà una successiva pratica DOCFA per la revisione della documentazione catastale (elaborato planimetrico, planimetrie, consistenza) in atti;
- **Bene 1 e Bene 3.** La sovrapposizione tra il rilievo e l'ultima planimetria in atti (CILA del 21/06/2018, protocollo n. 1566 del 03/07/2018) ha permesso di riscontrare delle piccole difformità in termini di posizione, chiusura e/o dimensioni delle finestre presenti sui prospetti, di entrambi i beni. Queste possono essere regolarizzate per mezzo di SCIA da consegnare presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino. Congiuntamente tale difformità richiederà successiva pratica DOCFA per il deposito della revisione della planimetria al N.C.E.U. . In tale caso si prevedono le seguenti voci di costi e/o oneri (in seguito specificate): Sanzione amministrativa; Diritti di Segreteria; Contributo di costruzione;
- **Bene 1 e Bene 3.** I rilievi eseguiti hanno messo in evidenza che il "bene 1" (subalterno 506) risulta comunicante con il "bene 3" (subalterno 504), contrariamente a quanto riportato nella CILA del 21/06/2018 (prot. n. 1566 del 03/07/2018), avente per oggetto il frazionamento dei 2 immobili. In particolare durante il primo accesso non è stata riscontrata la presenza di un muro di divisione tra i due immobili. Tale difformità può essere regolarizzata per mezzo di CILA o può essere ricompresa nella SCIA di cui al punto precedente, entrambi da consegnare presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino;
- **Bene 1.** Le misurazioni eseguite hanno permesso di riscontrare la presenza di ulteriori muri divisorii interni al bene non riportati all'interno della CILA del 21/06/2018 (prot. n. 1566 del 03/07/2018). Si è rilevata la presenza di un'ulteriore stanza che, al momento del sopralluogo, risultava adibita a camera da letto (vedasi la restituzione grafica eseguita Rif.: R04_128-2021EI). Inoltre, le dimensioni del bagno e del locale tecnico con accesso dall'esterno del fabbricato, entrambi realizzati in forza della DIA del 30/11/2006 (protocollo n. 00051146/2006) risultano difformi a quelle riportate nella planimetria allegata alla CILA del 21/06/2018 (prot. n. 1566 del 03/07/2018) Entrambi le difformità possono essere regolarizzate per mezzo di CILA o SCIA di cui ai punti precedenti. Congiuntamente tale difformità richiederà una successiva pratica DOCFA per il deposito della revisione della planimetria al N.C.E.U. ;
- **Bene 1.** Durante il primo accesso si è rilevata una altezza utile interna (2.55m) di poco superiore a quella riportata nella CILA (2.50m) del 21/06/2018 (prot. n. 1566 del 03/07/2018), ed in particolare nelle sezioni ante e post operam del relativo allegato grafico. Dal momento che la variazione in altezza (rilievo / atti) risulta inferiore al 2% dell'altezza riportata all'interno dell'ultima documentazione in atti, si può considerare che tale difformità sia da imputare a tolleranze costruttive ed essere pertanto inquadrata all'interno dell' art.



34bis del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 Tali difformità, previa ulteriore verifica in sede di regolarizzazione che dovranno interessare l'intero fabbricato, non costituiscono abuso e dovranno essere riportate all'interno dell'atto di trasferimento dell'immobile e considerate nelle successive pratiche edilizie che interesseranno gli immobili e/o il fabbricato. Congiuntamente tale difformità richiederà una successiva pratica DOCFA per la revisione della planimetria al N.C.E.U.;

- **Bene 3.** L'altezza utile interna rilevata (2.35m/2.40m) risulta variabile e di poco inferiore a quella riportata nella CILA (2.50m) del 21/06/2018 (prot. n. 1566 del 03/07/2018). La difformità riscontrata (rilievo/atti), poiché consistente in una variazione superiore alla tolleranza del 2% e relativa ad interventi successivi sul bene, possono essere regolarizzate per mezzo di CILA o SCIA di cui ai punti precedenti. Congiuntamente tale difformità richiederà una successiva pratica DOCFA per il deposito della revisione della planimetria al N.C.E.U.;
- **Bene 3.** Le misurazioni eseguite hanno permesso di riscontrare la presenza di ulteriori muri divisorii interni al bene non riportati all'interno della CILA del 21/06/2018 (prot. n. 1566 del 03/07/2018). Come riportato nella restituzione grafica eseguita (Rif.: R04_128-2021EI) al momento del sopralluogo si è rilevata la presenza di ulteriori stanze che risultavano adibite a camera da letto, ripostiglio/magazzino e bagno e l'ampliamento del ripostiglio esistente. Inoltre si rileva una difformità in termini di destinazione d'uso che risulta di "abitazione" anziché "autorimessa", come da ultima documentazione in atti (fascicolo fabbricato e catasto). Tali difformità possono essere regolarizzate solo parzialmente. In particolare, sebbene il volume del bene sia stato computato all'interno della concessione edilizia in sanatoria numero 3136/94 del 4/11/1994 (protocollo numero 17658/86), il cambio di destinazione d'uso non può essere eseguito dal momento che il terreno su cui insiste il fabbricato contenente il bene, ricade in zona urbanistica di tipo E (Rif.: D08 128-2021EI). Si fa inoltre presente che tale cambio di destinazione d'uso, per essere sanato, richiederebbe la doppia conformità di cui agli 36 e 37 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 che tuttavia non sussiste a causa della altezza utile interna inferiore ai minimi previsti nell'attuale Regolamento Edilizio del Comune di Ciampino. Per contro la difformità in termini di distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata per mezzo di CILA o SCIA di cui ai punti precedenti mantenendo tuttavia la destinazione d'uso originaria. Congiuntamente tale difformità richiederà una successiva pratica DOCFA per il deposito della revisione della planimetria al N.C.E.U.;
- **Bene 3.** Durante il primo accesso si è riscontrata la presenza di una scala interna al ripostiglio, avente funzione di collegamento ai piani superiori, la cui rimozione era stata ricompresa e legittimata con la DIA del 30/11/2006 (protocollo n. 00051146/2006). Durante il sopralluogo si è verificato che il vano scala risultava chiuso superiormente in corrispondenza del solaio di copertura, limitando di fatto l'accesso ai livelli superiori. Tale difformità andrà regolarizzata prevedendo la demolizione della scala. Sebbene per tale intervento non sia richiesto un titolo edilizio specifico, si fa presente che qualora lo stesso interessi elementi strutturali principali/secondari dell'opera sia a livello globale e/o locale (interventi sul solaio di chiusura superiore o sulle strutture principali verticali), i lavori andranno legittimati con SCIA, da presentare al Comune di Ciampino, previa rilascio di autorizzazione sismica dal Genio Civile competente per territorio a valle del deposito di un progetto strutturale redatto da tecnico abilitato. Si fa presente che in tale caso l'intervento e i relativi costi interesseranno non solo il bene oggetto della presente, ma anche gli immobili relativi ai livelli superiori e corrispondenti agli interni 2 e 2A. Si stimano pertanto cautelativamente i seguenti costi complessivi: Diritti di istruttoria/segreteria e oneri (in seguito meglio specificati); Costi di demolizione e smaltimento rifiuti € 500.00 (comprensivi oneri della sicurezza); Costi minimi per interventi murari di ripristino (escluse finiture immobili piano 1°) € 1100.00;
- **Bene 3.** I rilievi eseguiti hanno permesso di riscontrare un ampliamento del fabbricato in corrispondenza del prospetto Est. Tale ampliamento, costituito dal prolungato verso l'esterno del fabbricato di una porzione del solaio a copertura del bene, realizza di fatto un porticato a piano terra (Bene 3) e un ampliamento del terrazzo dell'unità immobiliare che costituisce



l'interno 2 posto al piano primo (non oggetto di perizia). Tale difformità andrà regolarizzata prevedendo la demolizione dell'ampliamento (solaio e relative finiture) e il ripristino dei luoghi rispetto all'ultima documentazione in atti. Supponendo non neces**** Omissis ****a l'esecuzione di ulteriori interventi strutturali locali e/o globali sulle parti non demolite (la difformità è stata realizzata successivamente alle strutture principali esistenti da non demolire), non è richiesto un titolo edilizio specifico. Pertanto, nelle more degli ulteriori accertamenti che andranno eseguiti dal tecnico incaricato alla redazione del piano di demolizione, si fa presente che l'intervento e i relativi costi riguarderanno esclusivamente la demolizione, lo smaltimento dei rifiuti e piccoli ripristini murari. Tali costi interesseranno non solo il bene oggetto della presente, ma anche gli immobili relativi ai livelli superiori e corrispondenti agli interni 2 e 2A. Si stimano pertanto i seguenti costi complessivi: Costi di demolizione e smaltimento rifiuti € 1.300,00 (comprensivi oneri della sicurezza). La quota parte dei costi da attribuire al Bene 3 si stima pari al 50% del costo complessivo ossia € 650,00.

- **Bene 3.** Durante il sopralluogo (Rif.: R01_128-2021EI), si è riscontrata la chiusura per mezzo di muratura di una porzione del porticato di cui al precedente punto con realizzazione di un ulteriore stanza adibita a lavanderia e conseguente modifica del prospetto Est del fabbricato rispetto a quanto riportato nella documentazione in atti. La difformità andrà regolarizzata prevedendone la demolizione e il ripristino dei luoghi rispetto all'ultima documentazione in atti. Per tale intervento non è richiesto un titolo edilizio specifico. **Si stimano pertanto i seguenti costi complessivi: Costi di demolizione e smaltimento rifiuti € 600,00 (comprensivi oneri della sicurezza); Costi minimi interventi murari € 150,00;**
- **Bene 4.** Durante il primo accesso si è rilevato che il bene risulta tamponato e dotato di finestre/porte sui quattro lati che costituiscono il perimetro, contrariamente a quanto riportato nella concessione edilizia in sanatoria numero 3136/94 del 4/11/1994 (non esistono altri atti in fascicolo su cui tale bene è riportato). Inoltre tale bene risulta adibito a "Deposito" anziché "Tettoia", come riportato nella stessa concessione edilizia (n. 3136/94 del 4/11/1994). Tali difformità andranno regolarizzate prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultima documentazione in atti, dal momento che il cambio di destinazione d'uso non può essere eseguito in quanto il terreno su cui insiste il fabbricato contenente il bene ricade in zona urbanistica di tipo E (Rif.: D08_128-2021EI). Per tale intervento non è richiesto un titolo edilizio specifico. Si stimano pertanto i seguenti costi complessivi: Costi di demolizione e smaltimento rifiuti € 1000,00 (comprensivi oneri della sicurezza). Congiuntamente tale difformità richiederà una successiva pratica DOCFA per il deposito della revisione della planimetria al N.C.E.U.;
- **Bene 4.** Le misurazioni eseguite hanno permesso di riscontrare una altezza utile interna (variabile 2.00m/2.40m) inferiore a quella riportata (3.00m) nella concessione edilizia in sanatoria numero 3136/94 del 4/11/1994. Dal momento che la variazione in altezza (rilievo / atti) risulta inferiore al 2% dell'altezza riportata all'interno dell'ultima documentazione in atti, si può considerare che tale difformità sia da imputare a tolleranze costruttive ed essere pertanto inquadrata all'interno dell' art. 34bis del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 Tali difformità, previa ulteriore verifica in sede di regolarizzazione che dovranno interessare l'intero fabbricato, non costituiscono abuso e dovranno essere riportate all'interno dell'atto di trasferimento dell'immobile e considerate nelle successive pratiche edilizie che interesseranno gli immobili e/o il fabbricato. Congiuntamente tale difformità richiederà una successiva pratica DOCFA per la revisione della planimetria al N.C.E.U.

Dagli ulteriori accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino lo scrivente ha inoltre verificato **che il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte, non dispone del certificato di agibilità/abitabilità.**

Le pratiche neces**** Omissis ****e al rilascio di tale requisito sono:



1. Richiesta di "Agibilità in Sanatoria" con la quale si richiede il rilascio del certificato di agibilità relativo alla condizione/stato del fabbricato riportato nella concessione edilizia in sanatoria numero 3136/94 del 04/11/1994 (numero protocollo 17658/86). Tale atto pertanto chiude un procedimento ancora pendente;
2. Richiesta di successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) con la quale si richiede il rilascio del certificato di agibilità relativo allo stato attuale del fabbricato complessivo. Tale pratica richiede la preliminare regolarizzazione delle difformità riscontrate dallo scrivente e relative ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, nonché delle eventuali ulteriori difformità presenti nella restante porzione di fabbricato non oggetto di perizia.

Per la regolarizzazione delle difformità che richiedono SCIA precedentemente specificate, si prevedono gli ulteriori costi complessivi: Sanzione amministrativa di € 4.000,00; Diritti di Segreteria di € 500,00; Contributo di costruzione di € 500,00.

I costi per le pratiche neces** Omissis ****e al rilascio del certificato di agibilità (SCA) sono stimati in: Diritti di Segreteria € 100,00; Importo fisso € 20,00 / subalterno per un totale complessivo di € 240,00 (subalterni 501-504-505-506-508-509-510-512-514-515-516-517).**

Per la redazione delle pratiche edilizie neces** Omissis ****e alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, per eventuale deposito al Genio Civile in caso di interventi strutturali locali e per la redazione della pratica DOCFA, si prevedono spese tecniche di importo, al netto di oneri di legge, pari ad € 6.000,00.**

Per i costi relativi all'affrancamento dell'uso civico si rimanda a quanto riportato nel paragrafo specifico della perizia ("Normativa Urbanistica").

Relativamente all'adeguamento degli impianti esistenti, per la cui descrizione si rimanda al paragrafo specifico della perizia ("Caratteristiche costruttive prevalenti"), sono stati opportunamente valutati i costi di ripristino.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato contenente più unità immobiliari.
Relativamente alla presenza di parti comuni si rimanda a quanto riportato nel paragrafo specifico.

Da quanto rilevato durante il primo accesso, eseguito in data 06/11/2021, e da quanto riportato all'interno del "verbale di immissione del possesso" del 04/11/2021 redatto dal custode delegato, l'avv. Chiara Perica, il fabbricato non dispone di una amministrazione condominiale, sebbene siano presenti parti comuni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 3 - GARAGE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".

BENE N° 4 - DEPOSITO ESTERNO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Si rimanda a quanto riportato per il "Bene 1".



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 e conservazione;
- finitura e confort;
- consistenza;
- regolarità geometrica della forma;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- suoi dati metrici;
- 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.

La vendita del lotto è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene n. 15, interno 1, piano Terra, con relativa corte ad uso esclusivo.

L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 506; Categoria A/7; Classe 5; Consistenza 3 vani; Superficie catastale Tot. 26mq. Tot. Escluse aree scoperte 26mq; Rendita catastale 480,30 €; Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare: Appartamento posto al piano terra distinto con il numero di interno 1, composto da tre vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva.

Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo: il Bene 1 è composto da ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un locale tecnico esterno. Il Bene 1 dispone di corte ad uso esclusivo. Il Bene 1 risulta comunicante con il Bene 3.

Superficie Convenzionale: 104,34 mq

Relativamente ai confini dell'immobile, alle caratteristiche costruttive, allo stato di conservazione riscontrato durante il sopralluogo condotto, alla regolarità edilizia e alla conformità catastale si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 121.660,44

In particolare la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2021, per la zona "Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE" codificata E3, alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" (destinazione residenziale), fornisce un valore di mercato



compreso tra un minimo di €/mq 1.600,00 (L) ed un massimo di €/mq 2.400,00 (L) (Rif.: R05_128-2021EI).

Ciò premesso il sottoscritto CTU, sulla base di ulteriori ricerche effettuate, ritiene che il più probabile valore di mercato del bene, al lordo delle sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, possa quantificarsi in €/mq 1.166,00 (L).

Tale valore è stato ottenuto considerando un valore di mercato di zona pari al valore medio tra il valore massimo e minimo fornito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (pari a €/mq 2.000,00), opportunamente ridotto per mezzo di opportuni coefficienti correttivi al fine di considerare le caratteristiche del "Bene" e del fabbricato complessivo, in particolare:

Piano Seminterrato, $c_1=0.85$

Stato conservativo Bene e Stabile, $c_2=0.80$

Esposizione, $c_3=0.95$

Altezza utile interna, $c_4=0.95$

vista, $c_5=0.95$

Il prodotto di tali coefficienti riduttivi risulta pari a circa 0.583 (riduzione al 58.3%). Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni risulta pari a €/mq 2.000,00 x 0.583 = €/mq 1.166,00 (L). Tale valore risulta in linea con quello ottenuto da ulteriori quotazioni di mercato eseguite dallo scrivente e riportate nel documento R05_128-2021EI allegato alla perizia.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n. 15, interno 1, piano Terra
L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 509; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 18mq; Superficie catastale Tot. 18mq; Rendita catastale 78,09 €; Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare: Bene 2. Posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il numero di interno 1.

Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo: Il Bene 2 che costituisce il posto auto scoperto destinato all'interno n.1, è ubicato al piano terra all'interno del piazzale di ingresso comune a tutti gli interni. Il piazzale interno che costituisce parte comune e su cui sono ubicati i posti auto scoperti di tutti gli interni, risulta realizzato in terra battuta. In particolare non è presente una pavimentazione con relativa segnaletica a terra, né muretti o paletti/recinzioni che individuino con precisione i posti auto di ogni interno.

Superficie Convenzionale: 6,48 mq

Relativamente ai confini dell'immobile, alle caratteristiche costruttive, allo stato di conservazione riscontrato durante il sopralluogo condotto, alla regolarità edilizia e alla conformità catastale si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.555,68

In particolare tale valore è stato ottenuto utilizzando un valore unitario (€/mq) pari a quello definito per il "Bene 1" ma considerando una superficie pari a quella convenzionale (vedasi paragrafo consistenza e quanto riportato per il "bene 1"). Il valore complessivo ottenuto risulta in linea con quello ottenuto da ulteriori quotazioni di mercato eseguite dallo scrivente e riportate nel documento R05_128-2021EI allegato alla perizia.



- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra con relativa corte ad uso esclusivo.
L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 504; Categoria C/6; Classe 3; Consistenza 58mq; Superficie catastale Tot. 65 mq; Rendita catastale 293,55 €; Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare: Bene 3. Garage sito al piano terra della superficie di metri quadrati 58 con annessa corte di pertinenza esclusiva.

Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo: Il Bene 3 avente destinazione d'uso di Garage/Autorimessa risulta adibito ad abitazione, in particolare è costituito da corridoio, due camere da letto, due bagni (di cui uno non operativo), un magazzino e un ripostiglio al cui interno si rileva una scala a chiocciola per accesso ai livelli superiori. Tale accesso tuttavia risulta impedito poiché si riscontra la presenza di una chiusura superiore, a quota del solaio a copertura dell'immobile. Esternamente al Bene 3, sul prospetto Est, è presente un porticato che costituisce anche il terrazzo dell'immobile al livello superiore. Sullo stesso prospetto Est, al disotto del suddetto porticato è stato realizzato un lavatoio esterno chiuso sui quattro lati. Il Bene 3 dispone di corte ad uso esclusivo.

Superficie Convenzionale: 79,62 mq

Relativamente ai confini dell'immobile, alle caratteristiche costruttive, allo stato di conservazione riscontrato durante il sopralluogo condotto, alla regolarità edilizia e alla conformità catastale si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 92.836,92

In particolare tale valore è stato ottenuto utilizzando un valore unitario (€/mq) pari a quello definito per il "Bene 1" ma considerando una superficie pari a quella convenzionale (vedasi paragrafo consistenza e quanto riportato per il "bene 1"). Il valore complessivo ottenuto risulta in linea con quello ottenuto da ulteriori quotazioni di mercato eseguite dallo scrivente e riportate nel documento R05_128-2021EI allegato alla perizia.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra
L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 505; Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 13mq; Superficie catastale Tot. 13mq.; Rendita catastale 65,8 € (Bene 4); Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare: Bene 4. Locale deposito posto al piano terra della superficie di metri quadrati 13.

Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo: Il Bene 4 costituisce un locale deposito ubicato al piano terra del fabbricato e distaccato dallo stesso. Questo è composto da un unico ambiente con copertura a tetto, il cui accesso è posizionato all'interno della corte ad uso esclusivo del "Bene 1".

Superficie Convenzionale: 4,04 mq

Relativamente ai confini dell'immobile, alle caratteristiche costruttive, allo stato di conservazione riscontrato durante il sopralluogo condotto, alla regolarità edilizia e alla conformità catastale si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.





L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.710,64

In particolare tale valore è stato ottenuto utilizzando un valore unitario (€/mq) pari a quello definito per il "Bene 1" ma considerando una superficie pari a quella convenzionale (vedasi paragrafo consistenza e quanto riportato per il "bene 1").

In riferimento a quanto riportato in precedenza, la tabella riportata in seguito riepiloga superficie convenzionale, valore unitario, quota di vendita e valore di stima dei singoli beni che costituiscono il lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciampino (RM) - Via Ventotene n. 15, interno 1, piano Terra	104,34 mq	1.166,00 €/mq	€ 121.660,44	100,00%	€ 121.660,44
Bene N° 2 - Posto auto Ciampino (RM) - Via Ventotene, n. 15, interno 1, piano Terra	6,48 mq	1.166,00 €/mq	€ 7.555,68	100,00%	€ 7.555,68
Bene N° 3 - Garage Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra	79,62 mq	1.166,00 €/mq	€ 92.836,92	100,00%	€ 92.836,92
Bene N° 4 - Deposito Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra	4,04 mq	1.166,00 €/mq	€ 4.710,64	100,00%	€ 4.710,64
Valore di stima:					€ 226.763,68

Pertanto il valore di stima complessivo del lotto è: € 226.763,68

In riferimento alla regolarità edilizia/urbanistica (Rif.: R03_128-2021EI) e allo stato degli impianti, **il valore complessivo è stato ridotto considerando i seguenti deprezzamenti:**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino irregolarità edilizie: Demolizioni/smaltimenti e interventi murari (Complessivo)	4000,00	€
Ripristino irregolarità edilizie: Pratiche edilizie-Oneri-DOCFA-Agibilità	9340,00	€
Costi per liquidazione uso civico	380,00	€
Costi per adeguamento impianti (elettrico, allaccio in fogna)	8000,00	€

Pertanto il valore finale di stima risulta pari a: € 205.043,68



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 09/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lucci Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile - D01_128-2021EI_A
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria esecutato - D02_128-2021EI_A
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto - D03_128-2021EI_A (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa censuaria del bene e relativa individuazione - D04_128-2021EI_A (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Provenienza: Copia Atto di Compravendita - D05_128-2021EI_A (Aggiornamento al 07/10/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico ultimo in atti ed elaborati precedenti - D06_128-2021EI_A (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali - D07_128-2021EI_A (Aggiornamento al 04/10/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica - D08_128-2021EI_A (Aggiornamento al 28/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria numero 3136/94 del 04/11/1994 con protocollo numero 17658/86 (fascicolo numero 2209/S) - D09_128-2021EI_A (Aggiornamento al 07/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività del 30/11/2006 avente protocollo numero 00051146/2006 - D10_128-2021EI_A (Aggiornamento al 07/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 21/06/2018 con protocollo numero 1566 del 03/07/2018 (protocollo generale A-2018-0028011) - D11_128-2021EI_A (Aggiornamento al 07/12/2021)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale n.1 - Sopralluogo presso l'immobile pignorato - R01_128-2021EI_A (Aggiornamento al 06/11/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico del cespite - R02_128-2021EI_A (Aggiornamento al 10/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolarità Edilizia/Prospetto Sanabilità - R03_128-2021EI_A (Aggiornamento al 19/02/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dei beni - R04_128-2021EI_A (Aggiornamento al 29/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazione più probabile valore di mercato - R05_128-2021EI_A (Aggiornamento al 05/03/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il lotto risulta costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene n. 15, interno 1, piano Terra. L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 506; Categoria A/7; Classe 5; Consistenza 3 vani; Superficie catastale Tot. 26mq. Tot. Escluse aree scoperte 26mq; Rendita catastale 480,30 €; Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T. **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1);**
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n. 15, interno 1, piano Terra. L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 509; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 18mq; Superficie catastale Tot. 18mq; Rendita catastale 78,09 €; Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T. **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1);**
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra. L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 504; Categoria C/6; Classe 3; Consistenza 58mq; Superficie catastale Tot. 65 mq; Rendita catastale 293,55 €; Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T. **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1);**
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra. L'immobile è identificato al N.C.E.U., per mezzo dei seguenti dati: Foglio 4; Particella 229; Subalterno 505; Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 13mq; Superficie catastale Tot. 13mq; Rendita catastale 65,8 € (Bene 4); Indirizzo: Via Ventotene n.15 Ciampino (Rm), piano T. **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di (1/1).**

Descrizione lotto: Le unità immobiliari in precedenza elencate sono tutte ubicate al piano terra del fabbricato di cui fanno parte. Tale fabbricato presenta tre livelli fuori terra sui quali, in base alla documentazione catastale acquisita, sono presenti 4 interni, l'interno 1 al piano terra, gli interni 2 e 2 A al piano primo e l'interno 3 al piano secondo che costituisce anche il sottotetto. Il fabbricato presenta un unico accesso su Via Ventotene, al n. 15, comune a tutti gli interni con relativo piazzale destinato ai posti auto scoperti. Ulteriore parte comune a tutti gli interni è costituita dal locale tecnico ubicato a piano terra del fabbricato in cui sono presenti i quadri elettrici e i contatori di energia elettrica delle singole unità immobiliari. Nello stato di fatto riscontrato durante il primo accesso si è rilevato che gli immobili 1 e 3, entrambi ubicati al piano terra, risultano tra loro comunicanti e destinati ad abitazione. Tuttavia si precisa che la destinazione d'uso del Bene 3 è quella di Garage/Autorimessa. Il Bene 1 (sub. 506) è composto da ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un locale tecnico esterno. Il Bene 3 (sub. 504) avente destinazione d'uso di Garage/Autorimessa risulta adibito ad abitazione, in particolare è costituito da corridoio, due camere da letto, due bagni (di cui uno non operativo), un magazzino e un ripostiglio al cui interno si rileva una scala a chiocciola per accesso ai livelli superiori che tuttavia risulta impedito poiché tale scala risulta chiusa superiormente a quota del solaio a copertura dell'immobile. Esternamente al Bene 3, sul prospetto Est, è presente un porticato che costituisce anche il terrazzo dell'immobile al livello superiore. Sullo stesso prospetto Est, al disotto del suddetto porticato è stato realizzato un



lavatoio esterno chiuso sui quattro lati. Il Bene 1 e il Bene 3 dispongono entrambi di corte ad uso esclusivo rispettivamente ubicate sui lati esposti a Nord e Est del fabbricato. Quella relativa al Bene 3 risulta rialzata rispetto al piano di calpestio del piazzale di ingresso ed è delimitata con parapetto prefabbricato in cemento bianco faccia a vista. Il Bene 2 (sub. 509) che costituisce il posto auto scoperto destinato all'interno n.1, è ubicato al piano terra all'interno del piazzale di ingresso comune a tutti gli interni. Il piazzale interno che costituisce parte comune e su cui sono ubicati i posti auto scoperti di tutti gli interni, risulta realizzato in terra battuta. In particolare non è presente una pavimentazione con relativa segnaletica a terra, né muretti o paletti/recinzioni che individuino con precisione i posti auto per ogni interno. Il Bene 4 (sub. 505) costituisce un locale deposito ubicato al piano terra del fabbricato e distaccato dallo stesso. Questo è composto da un unico ambiente con copertura a tetto, il cui accesso è posizionato all'interno della corte ad uso esclusivo dell'immobile 1.

Destinazione urbanistica: Il terreno distino in catasto al foglio n. 4, particella n. 229 e su cui insiste il fabbricato contenente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, a livello urbanistico ricade in "Zona E - Attività agricole dell'art. 33 delle N.T.A del Vigente P.R.G."

Prezzo base d'asta: € 205.043,68



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.043,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Ventotene n. 15, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 229, Sub. 506, Categoria A7	Superficie Convenzionale	104,34 mq
Stato conservativo:	Si riscontra la presenza di fenomeni di degrado localizzato, piuttosto che generalizzato, caratterizzato dalla presenza di macchie di umidità allo spiccato dei muri, muffe nella parte sommitale di alcuni muri di tamponatura e divisori interni da imputare alla non efficacia del sistema di impermeabilizzazione della copertura. L'impianto elettrico risulta non a norma, con particolare riferimento al quadro elettrico presente nel locale tecnico che costituisce parte comune. Assenza del libretto di impianto. Complessivamente richiede lavori generalizzati di manutenzione e ripristino delle condizioni precedenti ai fenomeni di degrado riscontrati e di regolarizzazione degli impianti elettrico e idraulico esistente.		
Descrizione:	Il Bene 1 è composto da ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno e un locale tecnico esterno. Il Bene 1 dispone di corte ad uso esclusivo. Il Bene 1 risulta comunicante con il Bene 3.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Ventotene, n. 15, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 229, Sub. 509, Categoria C6	Superficie Convenzionale	6,48 mq
Stato conservativo:	Si riscontra la assenza di una pavimentazione, ad oggi in terra battuta e di segnaletica a terra e/o muretti che delimitino i posti auto esterni. L'impianto elettrico risulta non a norma. Complessivamente richiede lavori generalizzati di manutenzione.		
Descrizione:	Il Bene 2 che costituisce il posto auto scoperto destinato all'interno n.1, è ubicato al piano terra all'interno del piazzale di ingresso comune a tutti gli interni. Il piazzale interno che costituisce parte comune e su cui sono ubicati i posti auto scoperti di tutti gli interni, risulta realizzato in terra battuta. In particolare non è presente una pavimentazione con relativa segnaletica a terra, ne muretti o paletti/recinzioni che individuino con precisione i posti auto di ogni interno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 229, Sub. 504, Categoria C6	Superficie Convenzionale	79,62 mq
Stato conservativo:	Si riscontra la presenza di fenomeni di degrado localizzato, piuttosto che generalizzato, caratterizzato dalla presenza di macchie di umidità allo spiccato dei muri, muffe nella parte sommitale di alcuni muri di tamponatura e divisori interni da imputare alla non efficacia del sistema di impermeabilizzazione della copertura. L'impianto elettrico risulta non sottotraccia e non a norma, con particolare riferimento al quadro elettrico presente nel locale tecnico che costituisce parte comune. Assenza del libretto di impianto. Complessivamente richiede lavori generalizzati di manutenzione e ripristino delle condizioni precedenti ai fenomeni di degrado riscontrati e di regolarizzazione degli impianti elettrico e idraulico esistente.		
Descrizione:	Il Bene 3 avente destinazione d'uso di Garage/Autorimessa risulta adibito ad abitazione, in particolare è costituito da corridoio, due camere da letto, due bagni (di cui uno non operativo), un magazzino e un ripostiglio al cui interno si rileva una scala a chiocciola per accesso ai livelli superiori. Tale accesso tuttavia risulta impedito poiché si riscontra la presenza di una chiusura superiore, a quota del solaio a copertura dell'immobile. Esternamente al Bene 3, sul prospetto Est, è presente un porticato che costituisce anche il terrazzo dell'immobile al livello superiore. Sullo stesso prospetto Est, al disotto del suddetto porticato è stato realizzato un lavatoio esterno chiuso sui quattro lati. Il Bene 3 dispone di corte ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Ventotene, n.15, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 229, Sub. 505, Categoria C2	Superficie Convenzionale	4,04 mq
Stato conservativo:	Si segnala che il solaio di copertura potrebbe essere stato esposto in passato a fumo o incendio. Sebbene non si rilevano dissesti specifici si ritiene neces**** Omissis ****a un'indagine di dettaglio. Si riscontra la presenza di fenomeni di degrado localizzato, piuttosto che generalizzato. L'impianto elettrico risulta non a norma, con particolare riferimento al quadro elettrico presente nel locale tecnico che costituisce parte comune. Assenza del libretto di impianto. Complessivamente richiede lavori generalizzati di manutenzione e ripristino delle condizioni precedenti ai fenomeni di degrado riscontrati e di regolarizzazione degli impianti elettrico e idraulico esistente.		
Descrizione:	Il Bene 4 costituisce un locale deposito ubicato al piano terra del fabbricato e distaccato dallo stesso. Questo è composto da un unico ambiente con copertura a tetto, il cui accesso è posizionato all'interno della corte ad uso esclusivo del "Bene 1".		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

