

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.103,44	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27



INCARICO

All'udienza del 07/07/2022, il sottoscritto Geom. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC giancarlo.carapellotti@geopec.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2022 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 Carlo Pirzio Biroli 99, edificio Unico , scala U, interno 14, piano 4 (Coord. Geografiche: 41°48'26" N - 12°35'42" E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di CIAMPINO (RM) esattamente in Viale Sereno 20 Ang. Via delle meduse 11

Appartamento posto al Piano Quarto, composto da:

ingresso , disimpegno, A/C-Tinello , n° 2 camere da Letto, Bagno , n°1 balcone esterno di piccola dimensione accessibile da una sola finestratura posta nella zona Tinello;

Imm.le confinante con Vano Scala , App.to Int. 13 e 15 di proprietà degli esecutati per una quota pari ad 1/2 ciascuno dell'intero.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita all'interno del Nucleo Urbano del Comune di Ciampino in un'area urbanizzata con la presenza di sedi stradali, marciapiedi, illuminazione Pubblica, rete fognaria e rete idrica ,nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a palazzine di media e grande entità. ****

In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è parte integrante di un corpo di fabbrica posto a ridosso della via Comunale denominata Via Carlo Pirzio Biroli n° 99 , palazzina che si eleva in altezza per n° 5 piani compreso il P.T. con sovrastante copertura piana a Terrazza praticabile.

Manufatto accessibile dalla sede Viaria Principale mediante un Cancellone Pedonale e Carrabile posto a margine del marciapiede Comunale su Via C. P. Biroli n° 99 da cui percorrendo un camminamento ed un'area cortilizia antistante il corpo di fabbrica principale è possibile accedere al portone d'ingresso e da esso all'interno del Vano scala quest'ultimo collocato centralmente rispetto alla dislocazione delle unità abitative poste al suo Interno .

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale ed architettonico il fabbricato si presenta con forme e dimensioni geometriche lineari. *****

Il fabbricato è privo del vano ascensore , l'accesso alle unità dislocate dei vari piani viene garantito da un vano scala di piccole dimensioni rifinito con pavimentazione in marmo nei piani di accesso alle unità abitative e sulle rispettive rampe di cui è composta la scala, mentre le pareti perimetrali interne sono rifinite con tinta del tipo Lavabile).

In merito alla struttura portante dalla verifica effettuata e dato atto dell'epoca di costruzione risalente al

periodo ricompreso tra il 1953/1955 il C.T.U. ritiene plausibile che la stessa sia di natura muraria teso che anche le pareti perimetrali presentano uno spessore superiore alla media particolare che lascia pensare che le pareti perimetrali strutturali siano costituite da blocchi in muratura e non in cemento lavorato in sito (travi, pilastri ecc.) ad esclusione degli aggetti esterni (Balconi) realizzati quasi certamente in Latero cemento ma di fatto di piccole dimensioni .

La struttura e gli elementi costruttivi posti esternamente(Parapetti, cornicioni , gocciolatoi) non presentano particolari problemi strutturali , se pur il fabbricato risulta risalente agli anni 1953/55 non vi è dubbio che lo stabile nell'arco della sua vita strutturale sia stato oggetto d'interventi di manutenzione conservativa.

Il particolare lo stabile in cui trovasi ubicata l'abitazione eseguita ricade all'interno della fascia Urbana cittadina ,urbanizzata con opere primarie e secondarie , presenza di attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze alle quali va aggiunta la presenza di una sede viaria ferroviaria la quale dista dal corpo di fabbrica circa 230/250 ml oltre all'Aeroporto di Ciampino dal quale il medesimo stabile è distante in linea d'aria dalla recinzione circa 300 ml. *****

Lo stabile esternamente si presenta in buono stato di conservazione con pareti verticali prive di elementi architettonici rifinite ad intonaco e tinta al quarzo. *****

Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località. *****

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo. *****

Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico. *****

Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U. *****

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/02/2023.

Custode delle chiavi: non è stato necessario sostituire la serratura L'occupante alla presenza della FF.PP. ha dato modo al Delegato e al C.T.U. di procedere con il sopralluogo interno all'immobile

SI DA ATTO CHE LA MEDESIMA PORZIONE ABITATIVA OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO IN ATTI PRESSO IL TRIB.LE DI VELLETRI NELLO STATO DEI LUOGHI PRESENTA INTERVENTI DI RESTAURO E DI RIFINITURE PARIMENTI RICONDUCIBILI AL SUCCESSIVO ACQUISTO DA PARTE DEGLI ESECUTATI A RIPROVA DI CIO IL C.T.U. HA ACQUISITO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DOCUMENTAZIONE TECNICA DALLA QUALE SI EVINCE CHE GLI STESSI SUCCESSIVAMENTE AL PASSAGGIO DI PROPRIETA' SONO INTERVENUTI INTERNAMENTE CON MODIFICHE NELLA DIVISIONE DEGLI SPAZI ABITATIVI E CON OPERE DI RESTAURO ED AMMODERNAMENTO E CONSEGUENTE AGGIORNAMENTO CON VARIAZIONE DOCFA E DEPOSITO DELLA NUOVA SCHEDA PLANIMETRICA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Carlo Pirzio Biroli 99, edificio Unico, scala U, interno 14, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta QUANTO DI SEGUITO :

secondo quanto dichiarato dall'Avv.to **** Omissis **** sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

Dalla documentazione depositata risulterebbero altri soggetti ai quali notificare gli avvisi sopra indicati;

Ipoteca Volontaria, iscritta il 04.10.2002 ai nn. 42358/9905, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24.09.2002 ai rogiti del Notaio Ungari Trasatti Giovanni da Roma, rep. n° 32234, a favore della SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova - codice fiscale , domicilio ipotecario eletto Roma, Via Dei Corso N.287 e contro il signor nato a codice fiscale , per un montante ipotecario di € 106.000,00 ed un capitale di € 53.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto

Beni di per la quota dell'intero in piena proprietà:
- Abitazione di tipo civile (A2) in Ciampino foglio 2 particella 617 sub.502

verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante ha provveduto, nel termine di cinque giorni dal pignoramento, al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni vantano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e ad avvisare i comproprietari o assimilati.

Ad oggi non risulta depositato avviso ai sensi dell'art. 498 cod. proc. civ.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Attualmente la porzione Immobile descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà e nella disponibilità dell'esecutato per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero . *****

A loro pervenuto per acquisto da **** Omissis **** nato a _____ il _____ in
virtu' di atto di compravendita per notar SESSANO VALERIA del 15/07/2010, rep. 75748/17313, trascritto
presso la CC.RR.II. di Roma 2
il 19.07.2010 ai nn. 44791/25707,



In merito alla richiesta di specifica sul REGIME PATRIMONIALE il c.t.u. precisa così come riportato sull'Atto
Convenzionale di Mutuo che gli esecutati alla data di acquisto e sottoscrizione del Mutuo con i. Creditore
precedente _____ risultavano rispettivamente :

nata in _____ il _____ / "NUBILE "
nato in _____ il _____ "CELIBE"



CONFINI

Unità imm.re dislocata in posizione centrale sul livello abitativo del fabbricato ,censita in catasto Urbano alla
Sezione
Foglio 2 Part.IIa 617 Sub. 507;

porzione Imm.re confinante centralmente con il vano scala, su i due restanti lati con unità abitative residenziali
identificata esattamente al (fg.2 part.IIa 617 Int. 13 e Int. 15)rispettivamente :

int. 13 con la Prop. del sig.(**** Omissis ****)

int. 15 con la Prop. del sig.(**** Omissis ****)

mentre sul lato esterno confina con altre proprietà con affaccio su altri Stabili.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,90 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	275,00 m	4
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				67,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



si rimanda a quanto già descritto nella descrizione generale.

SI PRECISA CHE IL VALORE RIFERITO NELL'INCIDENZA COND.LE RAPPRESENTA LA QUOTA DI PROP. IN
TAB."A" DEI MILLESIMI PARI AD 67 SECONDO IL QUADRO RISSUNTIVO ACQUISITO DALL'AMM.RE PRO-
TEMPORE.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1981 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 617, Sub. 507 Categoria A3 Cl.I, Cons. 4 Superficie catastale 61 mq Rendita € 258,23 Piano 4
Dal 24/09/2002 al 15/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 617, Sub. 507 Categoria A3 Cl.I, Cons. 4 Superficie catastale 61 mq Rendita € 258,23 Piano 4
Dal 15/07/2010 al 24/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 617, Sub. 507 Categoria A3 Cl.I, Cons. 4 Superficie catastale 61 mq Rendita € 258,23 Piano 4

Allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto riscontrato dall'ultimo passaggio di proprietà (Istrumento Pubblico) Atto di Compravendita si conferma che GLI ESECUTATI l'esecutato **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano attualmente titolari per la quota pari al 1/2 ciascuno dell'intero relativamente al bene individuato catastalmente al fig. 2 part.IIa 617 sub.507. L'intestazione presente sulla VCA corrisponde con quella meglio identificata su gli atti procedurali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	617	507		A3	I	4	61 mq	258,23 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Da una prima verifica eseguita in loco e conseguente riscontro cartaceo , lo stato dei luoghi trova una esatta rispondenza con quanto di fatto graffizzato sulla scheda planimetrica depositata agli atti presso il N.C.E.U. con i dati censuari riportati in atti.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare rispetto a quanto già di fatto descritto ampiamente nei quesiti precedenti.

PATTI

nulla da precisare

STATO CONSERVATIVO

Come anticipato nel quesito dei dati generati descrittivi la porzione oggetto del procedimento in atti risulta dislocata all'interno di un corpo di fabbrica ad uso prettamente residenziale di natura e tipologia economica costituito vista l'epoca di realizzazione risalente agli anni 1953/55 molto probabilmente con struttura portante realizzata mediante maschi murari solai in latero cemento del tipo a SAPPE GETTATO IN OPERA e copertura su vari livelli a terrazzo praticabile accessibile dal piano attico mediante il torrino vano scala.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione nonostante il ctu. abbia rilevato la presenza di alcune opere di rifinitura apparentemente non definite (chiusura scatole impianto elettrico cavi TV e cavi elettrici apposti sulla parete in modo provvisorio)nonostante alcuni piccoli dettagli ,lo stesso appare perfettamente agibile ed abitabile , considerato che la stessa unità è stata oggetto d'interventi di restauro con lavori di miglioria ed ammodernamento dai debitori in concomitanza all'acquisto del medesimo imm.le il tutto avvenuto in data 2011 , di fatto un periodo relativamente breve tale da non evidenziare evidenti difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo .

Dal sopralluogo sono emersi solo lievi segni di usura sulle pareti causate presumibilmente dall'occupante dell'immobile "CONDUTTORE" DI CUI IL C.T.U. darà maggiori e più dettagliati ragguagli nel quesito specifico.

nel merito l'unità abitativa, e più in particolare i singoli vani dislocati al suo interno presentano una definizione

e conseguente posa in opera di materiali di buona qualità fermo restando la presenza di una evidente diversificazione tra la zona giorno e la zona notte in particolare:.

La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale presente nella zona giorno risulta costituita da piastrelle in monocottura di media dimensione con tonalità chiara in coordinamento con la parete attrezzata dell'A/C sulla quale sono presenti allo stesso modo piastrelle in ceramica diverse nella dimensione ma in ogni caso molto simili per tonalità poste in uno sviluppo verticale pari a circa 2 ml dal piano di calpestio .

nella zona notte la pavimentazione e la zoccolatura si presenta realizzata mediante la posa in opera di parquet , dalla posa in opera il ctu. non è in grado di capire se si tratti di pavimento industriale e/o di parquet tradizionale

a giudizio del sottoscritto considerata la dimensione minima delle toghe è verosimilmente possibile che si tratti di parquet incollato e lamato.

La porzione esterna (Balcone) presenta una rifinitura con piastrelle in ceramica del tipo quasi certamente antigelivo di colore beige chiaro.

Il servizio igienico in ogni caso risulta al momento del sopralluogo definito in ogni sua parte completo dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Bidet, Vaso Igienico Piatto Doccia con Box) come si evince dalla documentazione fotografica pavimentazione in ceramica di colore grigio scuro pareti con piastrelle della medesima dimensione con tonalità simile ed accostata da rendere l'ambiente uniformato nella sua rifinitura.

Porte interne del tipo tamburate con tonalità beige chiaro portone d'ingresso del tipo blindato realizzato artigianalmente dispone di serratura a cilindro europeo rifinita con pannello interno colore legno e pannello esterno bugnato recuperato dal precedente portone e posto ad incasso nel telaio al fine di uniformare la porta d'ingresso rispetto a quelle presenti sul medesimo piano e su tutte quelle presenti nel vano scala .

Finestre in alluminio colore finto legno con vetro camera presumibilmente basso emissivo con gas argon e parametri di trasmittanza in conformità alle normative in ambito di contenimento Energetico .

Infissi esterni costituiti nella sua totalità da tapparelle in PCV. :

Impianti tecnologici in considerazione delle recenti opere di restauro ed ammodernamento, e ancor più in ragione del fatto che l'unità abitativa risulta occupata dal conduttore sono da ritenersi certamente realizzati secondo le ultime norme attuative e di fatto perfettamente funzionanti, tuttavia il c.t.u. non è in possesso di alcuna certificazione che attesti la regolare esecuzione delle opere ricomprese nella realizzazione degli Impianti tecnologici(elettrico, idraulico , termico) .

Il c.t.u. in merito all'impianto termico da atto e conferma che lo stesso risulta presente in loco costituito da piastre radianti in alluminio dislocate all'interno di ogni singolo vano e perfettamente funzionante e collegate all'impianto di riscaldamento Centralizzato ,il sottoscritto conferma con certezza ,in quanto in occasione del sopralluogo le piastre radianti costituite emanavano calore.

L'impianto termico riferito al solo riscaldamento è del tipo centralizzato alimentato con Gas Metano attraverso la rete comunale il fabbricato dispone di un locale caldaia posto al PS1 in corrispondenza del piazzale antistante il portone d'ingresso del vano scala .

viceversa per quanto concerne la produzione di ACS l'unità abitativa dispone di una linea del Gas per l'alimentazione dei fornelli per il piano cottura e per la Caldaia Murale .

il c.t.u. fa presente di non aver potuto accedere sul balcone esterno e di riflesso di non aver potuto documentare fotograficamente la presenza dell'apparato tecnico (caldaia Murale) posizionato sul balcone in quanto al momento del sopralluogo eseguito in presenza della FF.PP. sulla medesima area era presente un cane di grossa taglia apparentemente aggressivo di proprietà della conduttrice.

Il c.t.u. stante la pericolosità dell'animale avendo dato seguito alla verifica interna ha ritenuto non opportuno soprassedere all'acquisizione di materiale fotografico di fatto non significativo per la stesura della nota peritale.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizioni e perfettamente abitabile, fermo restando ad oggi l'assenza ed il mancato rilascio del certificato di agibilità che ne attesti formalmente la regolare esecuzione e utilizzo per l'uso preposto (residenziale).

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.



PARTI COMUNI

sulla base di quanto descritto e stabilito nel regolamento di Condominio ed esattamente sotto la voce : proprietà Comuni del Condominio (Art.2).

Sono di proprietà Comune , in modo indivisibile ed irrinunciabile fra i comproprietari delle unità Edilizie del Dell'intero complesso Imm.re tutte le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, e in particolare:

- a) il suolo su cui sorge L'edificio;
- b) le fondazioni e i muri maestri;
- c) i muri di cinta, le recinzioni ed i relativi cancelli , ancorché delimitanti le aree destinate ad uso pubblico meglio rappresentate ed identificate sull'elaborato planimetrico catastale con il SUB. 1 (BCNC) costituito da : percorsi pedonali , aree di servizio ecc.
- d) la rete della Fognatura e dei scarichi pluviali, relativi ai servizi igienici dei bagni e delle cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti.
- e) l'impianto di adduzione idrica fino alle diramazioni interne alle singole unità abitative , fatti salvi i diritti sulle condutture a favore delle società erogatrici del servizio.
- f) tutti gli impianti di illuminazione nei locali di uso comune e lungo il tratto viario di accesso al complesso imm.re
all'elenco sopra indicato anche se non esplicitamente citate il c.t.u. ritiene di inserire tutti gli spazi pedonali e carrabili interni ed esterni al complesso Imm.re , attraverso i quali e possibile raggiungere le singole unità abitative,
- g) il locale posto al P.S1 ed utilizzato per l'alloggiamento della Centrale termica condominiale
- h) il terrazzo di copertura posto al piano attico accessibile dal torrino del vano scala
- i) il locale accessorio (soffitta Magazzino) presente sul piano attico utilizzato dal condomino in parte per lo svolgimento delle assemblee condominiali ed in parte per il deposito di attrezzature .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un unico corpo di fabbrica nel quale oltre alla porzione imm.re eseguita trovano dislocazione ulteriori unità abitative per un totale di circa 15 abitazioni .

Così come già relazionato in uno dei precedenti quesiti, le abitazioni non dispongono di unità accessorie ne di natura condominiale e ne tanto meno di natura privata (non sono presenti auto aperti o coperti) ne tanto meno aree di manovra , il fabbricato dispone semplicemente di camminamento attraverso il quale sussiste l'accesso alla palazzina da Via Carlo Pirzio Biroli unitamente ad un piccolo atrico cortilizio in corrispondenza del portone d'ingresso utilizzato altresì per il posteggio di cicli e moto-cicli .

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in Buone condizioni fermo restando la presenza di alcune lievi imperfezioni e/o rifiniture murarie non ultimate tenuto conto il recente intervento di Restauro ed ammodernamento a cui è stato sottoposto risalente al 2011 come da atti urbanistici acquisiti in comune .

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

Fondazioni: in C.A. presumibilmente con plinti

Esposizione prevalente lato Ingresso pedonale : Nord



Altezza Interna Utile: Abitazione H. ml.2,75

Str. Verticali: pareti portanti -
Pareti divisorie interne in laterizio rifinite ad intonaco e tinta

Solai: in latero-Cemento (travetti e pignatte) gettati in opera
Copertura condominiale : a Terrazzo praticabile

- pavimenti interni costituiti da piastrelle in monocottura nella zona giorno e nel servizio igienico e da parquet nella zona Notte ,

- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80 nel bagno e in corrispondenza dell'A/C;
- infissi in alluminio taglio termico finto legno a due battenti anta-ribalta , completi di vetri a doppio strato e di ferramenta di buona qualità posti in opera presumibilmente in occasione dell'intervento di ristrutturazione.
- infissi esterni con avvolgibili di colore grigio chiaro ;
- bussole in legno tamburate complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico Centralizzato a Gas Metano con sistema di contabilizzazione elettronica sul consumo effettivo per singola unità abitativa valvole elettrostatiche e piastre radianti in alluminio ;
- produzione di ACS con Caldaia Murale alimentazione fornelli Cucina con linea Gas autonoma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2021
- Scadenza contratto: 30/06/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

il c.t.u. in merito alla disponibilità ed occupazione della suddetta porzione Imm.re ritiene opportuno precisare che:

da indagini parallele svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Sede di Albano Laziale , è emerso che per la medesima unità risulta depositato e registrato regolare contratto di locazione di cui il c.t.u. ne alleggerà in seguito copia , dalla quale si evince che lo stesso ha durata di anni 4 a partire dal 01/07/2021 al 30/06/2024 a



favore di due persone con nazionalità estera della quale il sottoscritto riporta i dati identificativi e rispettivi codici fiscali più esattamente

- 1) **** Omissis ****
- 2) **** Omissis ****



Contratto stilato e sottoscritto tra le parti per un corrispettivo annuo di €.6.000,00 corrispondente ad un importo iniziale valutato in €. 631,13 mensile, costo ridotto e stabilito tra le parti in €. 500,00 così come indicato nella scheda di determinazione del canone sottoscritta ed allegata al contratto di Locazione.

il c.t.u. conferma che quanto descritto sul contratto di locazione ha di fatto avuto oggettivo riscontro in sede di sopralluogo e verbale di accesso, gli accertamenti eseguiti sulle persone presenti all'interno dell'unità abitativa corrispondono con i dati riportati sul contratto di locazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1981 al 24/09/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Auriemma	17/09/1983	2010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	20/09/1983	23974	19832
Dal 17/09/1983 al 24/09/2002	**** Omissis ****	dichiarazione di Successione atto di accettazione tacita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	24/09/2002	32233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	26/09/2002	40919	29228
Dal 24/09/2002 al	**** Omissis ****	compravendita			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



15/07/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	24/09/2002	32223	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	26/09/2002	40920	29229
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/07/2010 al 24/02/2023		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sessano Valeria	15/07/2010	75748	17313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	19/07/2010	44791	25707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

ALLA DATA DI STESURA DELLA PRESENTE NOTA PERITALE E COSI' COMA DA DICHIARAZIONE SOTTOSCRITTE SULLA RELAZIONE NOTARILE E SULLA RELAZIONE PRELIMINARE REDATTA DAL DELEGATO ALLA VENDITA NON RISULTANO AGLI ATTI ULTERIORI ATTI E/O PASSAGGI DI PROPRIETA' SUCCESSIVI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a ROMA il 19/07/2010

Reg. gen. 44792 - Reg. part. 10831

Quota: 1/1

Importo: € 308.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.000,00

Note: per un montante ipotecario di € 308.000,00 ed un capitale di € 154.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di _____

_____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico (A3) in Ciampino foglio 2 particella 617 sub.507 Firmato Da: MAURIZIO LUNETTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**,

Trascritto a Velletri il 24/06/2022

Reg. gen. 36142 - Reg. part. 25849

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: avente per oggetto Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di _____

_____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico (A3) in Ciampino foglio 2 particella 617 sub.507



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE SALVO ULTERIORI SOMME IMPREVISTE.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero stabile sulla base dello strumento Urbanistico all'atto dell'edificazione dello stabile ed in virtù dell'attuale PRG.

Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sul fabbricato e nello specifico nell'abitazione eseguita risulta impossibile eseguire opere e/o lavori che possa in qualche modo incrementarne superfici o volumi ne consegue che allo stato dei luoghi per la medesima porzione imm.re è possibile intervenire solo ed esclusivamente con manutenzioni ordinarie e straordinarie, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in



ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" per la quale lo stesso uff. Tecnico ne dovrà definire tempi e modi e aree di attuazione concertando le stesse con la Regione Lazio.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:*****

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previa presentazione e rilascio di concessione Edilizia unitamente all'elaborato grafico in data 20/05/1953 pratica prot. n° 4906 a seguito di modifiche apportate al primo progetto venne depositato un secondo progetto di Variante approvato dalla Commissione Edilizia in data 05/03/1954 e rilasciato con Concessione Edilizia in data 21/06/1954 Pratica VCO n° 1693 Fascicolo 756/URB.

Con Richiesta del 04/01/2011 prot. 116 gli esecutati hanno depositato apposita richiesta per l'esecuzione delle opere interne mediante SCIA ai sensi del DPR380/01 art.22-23 , dando formale incarico per la redazione e deposito il tecnico Geom.

i Lavori come si evince dalla relazione asseverata hanno riguardato :

Demolizione e spostamento pareti divisorie

Rifacimento Impianto Idrico

Rifacimento Impianto elettrico

Rifacimento di Pavimenti e rivestimenti

Rifinitura pareti e soffitti

per le opere sopra elencate secondo quanto dichiarato dal tecnico l'ultimazione e conseguente collaudo è avvenuto entro il 15/03/2011.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

dalle verifiche ed accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo in concomitanza al Delegato il c.t.u. dopo aver eseguiti accertamenti attraverso rilevazioni visive , metriche e fotografiche , ritiene che per la medesima unità non sono presenti elementi, parti murarie e/o porzioni dell'immobile eseguite eventualmente di difformità al progetto regolarmente assentito ultimo in ordine di data (SCIA del 04/01/2011).

l'accertamento in sede di sopralluogo ha di fatto confermato per dimensioni e sagoma quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di restauro ed ammodernamento interno (SCIA del 04/01/2011) ed in ultimo sulla scheda planimetrica depositata in variante presso il Catasto Urbano.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 820,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.896,56

Importo spese straordinarie già deliberate relative al periodo ricompreso tra il 2011/2021 non deducibili nella procedura esecutiva : € 5.880,60

Per quanto concerne eventuali oneri condominiali, dopo aver preso contatto con l'amm.re pro-tempore, il Sig. **** Omissis **** il C.T.U. fa presente che per la ripartizione delle spese di ordinaria manutenzione poste a carico della suddetta porzione Imm.re le stesse vengono calcolate e ripartite con i seguenti valori millesimali: **

Abitazione SC."U" P°4 Int.14:**

Tab."A" 67 Millesimi Prop. Generale: (Ass.ne Edif.,Compenso amm.re,Cancelleria ,Pulizia Fogna, serviz.comuni, spese

Postali, manutenzione Ord., ademp. Fiscali,consumo acqua ecc.): **

Tab."B" 67 Millesimi :(pulizia scale, serviz. pulizia Condomino aree esterne)

Tab."C" ripartizione spese riscaldamento Centralizzato calcolato a consumo mediante rilevatori elettronici per singola unità

In ragione dei valori sopra indicati e secondo quanto ribadito dall'Amm.re Pro-tempore per la gestione ordinaria annuale costituita solo ed esclusivamente dalla sola manutenzione delle parti comuni presenti all'interno del residence Ovvero (viali interni , spazi di manovra , accesso carrabile , sistemi automatizzati, impianto citofonico) per tutte le parti comuni sopra indicate la spesa annuale preventiva a carico della porzione Imm.re eseguita ammonta a circa €. 820 annui suddiviso in rate trimestrali come da prospetto redatto dall'Amm.re salvo interventi di natura straordinaria non previsti nel bilancio preventivo.*****

Tuttavia occorre far presente, che il condominio nella persona dell'Amm.re pro-Tempore ,ha confermato al C.T.U. di vantare al momento nei confronti dell'esecutato e nello specifico per l'unità imm.ri oggetto del procedimento esecutivo in atto, somme a credito derivanti da mancati pagamenti delle quote condominiali retroattive degli ultimi due esercizi gestionali di cui nello specifico.*****

GESTIONE ORDINARIA

1.Esercizio Condominiale 2021 per €. 855,17

2.Esercizio Condominiale 2022 per €. 820,00

3.Esercizio Condominiale 2023 per €. 205,00 per n° 1 rata già scaduta e rimanenti n° 3 rate per complessivi €.615,27

GESTIONE RISCALDAMENTO

1.Consuntivo Individuale Esercizio Condominiale 2021/2022 per €. 1.053,80

2.Consuntivo Individuale Esercizio Condominiale 2022/2023 per €. 1.062,04 di cui già scadute €. 708,00

=====

Debito totale € 3.641,97



il c.t.u. sulla base della documentazione ricevuta dall'Amm.re Pro-Tempore porta a conoscenza il GE che l'amministrazione condominiale ha dato seguito previo affidamento al proprio legale alla stesura e conseguente deposito di un decreto ingiuntivo intervenendo nella procedura in atto quale creditore nei confronti degli esecutati per un importo Totale compreso imponibile / interessi e spese Legali pari ad €. 6.896.56

Alla luce di quanto sopra relazionato il c.t.u. provvederà a decurtare dalla valutazione Imm.re la somma indicata nel decreto ingiuntivo riferite alla gestione condominiale 2021/2022 e 2022/2023 oltre a spese legali ed interessi ponendo la stessa a carico dell'eventuale aggiudicatario .



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Carlo Pirzio Biroli 99, edificio Unico , scala U, interno 14, piano 4

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di CIAMPINO (RM) esattamente in Viale Sereno 20 Ang. Via delle meduse 11. Appartamento posto al Piano Quarto, composto da: ingresso , disimpegno, A/C-Tinello , n° 2 camere da Letto, Bagno , n°1 balcone esterno di piccola dimensione accessibile da una sola finestratura posta nella zona Tinello; Imm.le confinante con Vano Scala , App.to Int. 13 e 15 di proprietà degli esecutati per una quota pari ad 1/2 ciascuno dell'intero. DESCRIZIONE DEI LUOGHI La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita all'interno del Nucleo Urbano del Comune di Ciampino in un'area urbanizzata con la presenza di sedi stradali, marciapiedi, illuminazione Pubblica, rete fognaria e rete idrica ,nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a palazzine di media e grande entità. **** In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è parte integrante di un corpo di fabbrica posto a ridosso della via Comunale denominata Via Carlo Pirzio Biroli n° 99 , palazzina che si eleva in altezza per n° 5 piani compreso il P.T. con sovrastante copertura piana a Terrazza praticabile. Manufatto accessibile dalla sede Viaria Principale mediante un Cancellone Pedonale e Carrabile posto a margine del marciapiede Comunale su Via C. P. Biroli n° 99 da cui percorrendo un camminamento ed un'area cortilizia antistante il corpo di fabbrica principale è possibile accedere al portone d'ingresso e da esso all'interno del Vano scala quest'ultimo collocato centralmente rispetto alla dislocazione delle unità abitative poste al suo Interno . Per quanto riguarda l'aspetto strutturale ed architettonico il fabbricato si presenta con forme e dimensioni geometriche lineari. ***** Il fabbricato è privo del vano ascensore , l'accesso alle unità dislocate dei vari piani viene garantito da un vano scala di piccole dimensioni rifinito con pavimentazione in marmo nei piani di accesso alle unità abitative e sulle rispettive rampe di cui è composta la scala, mentre le pareti perimetrali interne sono rifinite con tinta del tipo Lavabile). In merito alla struttura portante dalla verifica effettuata e dato atto dell'epoca di costruzione risalente al periodo ricompreso tra il 1953/1955 il C.T.U. ritiene plausibile che la stessa sia di natura muraria teso che anche le pareti perimetrali presentano uno spessore superiore alla media particolare che lascia pensare che le pareti perimetrali strutturali siano costituite da blocchi in muratura e non in cemento lavorato in sito (travi,pilastri ecc.) ad esclusione degli aggetti esterni (Balconi) realizzati quasi certamente in Latero cemento ma di fatto di piccole dimensioni . La struttura e gli elementi costruttivi posti esternamente(Parapetti, cornicioni , gocciolatoi) non presentano particolari problemi strutturali , se pur il fabbricato risulta risalente agli anni 1953/55 non vi è dubbio che lo stabile nell'arco della sua vita strutturale sia stato oggetto d'interventi di manutenzione conservativa. Il particolare lo stabile in cui trovasi ubicata l'abitazione esecutata ricade all'interno della



fascia Urbana cittadina ,urbanizzata con opere primarie e secondarie , presenza di attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze alle quali va aggiunta la presenza di una sede viaria ferroviaria la quale dista dal corpo di fabbrica circa 230/250 ml oltre all'Aeroporto di Ciampino dal quale il medesimo stabile è distante in linea d'aria dalla recinzione circa 300 ml. *****

- Lo stabile esternamente si presenta in buono stato di conservazione con pareti verticali prive di elementi architettonici rifinite ad intonaco e tinta al quarzo. *****
- Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località. ***** Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo. ***** Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico. ***** Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U. *****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 617, Sub. 507, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

• **STIMA IMM.RE**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI che per tale zona in riferimento ad unità Imm.ri con tipologia ad abitazioni Civili si attestano con valori medi ricompresi in relazione alle zone previste dall'osservatorio del Mercato Imm.re più esattamente:

Zona Centro/Urbano

Codice Zona B1

Microzona 31

Tipologia Prevalente "abitazioni Civili"

Destinazione "Residenziale"

Stato di conservazione Normale Valore di mercato Min 1600,00 Max 2350,00

In ragione delle analisi di mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dello stabile ed ancor più lo stato di conservazione interno della singola unità oggetto del procedimento esecutivo per la quale sono stati eseguiti lavori di restauro, ammodernamento con opere di miglioria che ne hanno di fatto modificato le caratteristiche rispetto alle medesime unità nella fatti specie presentiti all'interno dello



stesso stabile e per le quali ancora oggi lo stato di manutenzione e conservazione è verosimilmente retroattivo al periodo di costruzione.

Ne deriva che il restauro e le opere di ammodernamento non posso che aver incrementato in suo valore commerciale e di riflesso il costo unitario espresso al mq.

Per le motivazioni sopra indicate sulla base di valori assunti nella ricerca di mercato ed ancor più in riferimento alle tabelle espresse Dall'OMI, preso atto della struttura, della tipologia costruttiva, della soluzione tecnica/architettonica dell'intero Complesso Imm.re e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

Il c.t.u. ritiene si debba prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 1600,00 e un costo massimo al mq. fissato in €. 2350,00 avremmo quindi:*****
Sup. Abitativa $(1600,00+2350,00/2) = \text{€} . 1975,00$.

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:*****

COEFFICIENTE DI UTILIZZO *****

1,00 per superfici abitabili (appartamento); *****

Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI).*****

- camere 1,00

- servizi (cucina, bagno,)..... 0,90

- corridoi, disimpegni 0,80

- balconi scoperti0,25

Coefficienti di Funzionalità *****

1,00 per Sup. Utili *****

Coefficienti di piano *****

1,02 per piani quarti , *****

Coefficienti di Orientamento *****

0,90 esposizione Est Sud/Est *****

Coefficiente di veduta *****

1.00 Cortile ,vedute panoramiche *****

Coefficienti di Vetustà *****

0,90 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto*****

LOTTO N°UNICO

ABITAZIONE P.4° Palaz."A" Sub. 507 Int. 14

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 63,00***

Sup.non Resid.(Balcone scoperto) mq. 4.00 x 0,25 = mq. 1,32***

Sup. Totale ragguagliata = mq. 64,32***

incidenza Condominiale 67 % Vedi Tab. Mill = mq. 42,56**

Superficie totale = mq. 106.88***

Determinazione del Coefficiente complessivo *****

$1,00+1,00+0,90+0,80+0,25+1,00+1,02+0,90+1,00+0,90 = 8.77/10 = 0,877$

Valore dell'unità abitativa *****

App.to $\text{€}1975 \times (106.88 \text{ mq.}) \times 0,877 = \text{€} .185.124,17$

Importo totale valore Imm.le $\text{€} . 185.124,17$

Applicazione deprezzamento valore per unità immobiliari in condominio

Immobile senza ascensore quarto piano:-20%
valore Imm.le € 185.124,17 * -20% = € 37.024,83 € 148.099,34

Riduzioni per immobili affittati (contratto in equo canone): -20%
valore Imm.le € 148.099,34 * -20% = € 29.619,87 € 118.479,47

VALORE FINALE DELL'UNITA' INCLUSE LE RIDUZIONI € 118.479,47

STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. *****

Avremmo quindi che: $R = R.p.l. - (Q + Imp + Amm.ne + Sf + Ines)$

Dove *****

- R = Reddito annuo normale *****
- R.p.l. = Reddito padronale lordo *****
- Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione
- Imp = Imposte e tributi vari *****
- Amm,ne = Spese di Amministrazione ; *****
- Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; *****

R.p.l. = Ca + In = canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

LOTTO N°UNICO

ABITAZIONE P.4° Palaz."A" Sub. 507 Int. 14

Nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. *****

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (BALCONE ESTERNO) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto, dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto degli effettivi contratti regolarmente in essere nei quali l'ammontare economico annuale dichiarato risulta essere di € 500,00, il C.T.U. basandosi sul contratto di affitto ed altresì sul calcolo analitico prendendo a riferimento i parametri Costo mq. e sup. commerciale ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile medio di € 630,00.

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 7.560,00 *****

Spese medie annue a carico del proprietario *****

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a *****

Spese medie annue a carico del proprietario *****

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al	$7.560,00 \times 7\% = € 529,20$
Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)	$7.560,00 \times 9\% = € 680,40$
Spese di amministrazione condominiale annue	$7.560,00 \times 7\% = € 529,20$
Sfitto e inesigibilità	$7.560,00 \times 9\% = € 680,40$

=====

Spese medie annue € 2.419,20

Reddito annuo netto : *****

$R = R.p.l. - Spese = 7.560,00 - 2.419,20 = € 5.140,80$

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso (r) del 2,5 %. *****

$V_n = R / r = 5.140,80 : 0,025 = € 205.632,00$

Importo totale valore Imm.le € 205.632,00

Applicazione deprezzamento valore per unità immobiliari in condominio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile senza ascensore quarto piano:-20%

valore Imm.le € 205.632,00 *-20% = € 41.126,40 € 152.409,60

Riduzioni per immobili affittati (contratto in equo canone): -20%

valore Imm.le € 164.505,60 *-20% = € 32.901,12 € 131.604,48

VALORE FINALE DELL'UNITA' INCLUSE LE RIDUZIONI € 131.604,48

VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non è da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.** pertanto è da ritenersi puramente indicativo

LOTTO N°UNICO

ABITAZIONE P.4° Palaz."A" Sub. 507 Int. 14

Fg.2 part.IIIa 617 Sub. 507 Categ. A/3 Cl. 1 Consist. 4 vani Rend. € 258,23.**

Valore Totale Catastale € 43.382,64

VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:

2.1 Importo Stima Sintetica = € 118.479,47

2.2 Importo Stima Analitica = € 131.604,48

Valore Totale Stima € 250.083,95

Valore media di Stima € 250.083,95 : 2 = € 125.041,97

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto del Lotto n° UNICO ad: € 125.000,00 (Centoventicinquemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciampino (RM) - Via Carlo Pirzio Biroli 99, edificio Unico , scala U, interno 14, piano 4	106,88 mq	1.975,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 125.000,00
				Valore di stima:	€ 125.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 125.000,00

Deprezamenti

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute + interessi+ Spese Legali	6896,56	€

Valore finale di stima: € 118.103,44

Il valore di stima riferito al LOTTO UNICO costituito dalla Porz. "Abitazione Civile" è stato valutato adottando un primo criterio per Stima Diretta integrato da un secondo criterio attraverso una analisi analitica dei flussi con individuazione del coeff. di capitalizzazione del reddito.

L'individuazione del valore catastale è da ritenersi solo ed esclusivamente indicativo, in quanto lo stesso nell'espressione del valore catastale desunto dalla rendita non tiene in alcun conto dell'andamento commerciale, delle caratteristiche estrinseche e/o intrinseche della porzione imm.re nonché della zona in cui risulta dislocato

Accade che spesso tale valore manifesta un'ampia forbice soprattutto in difetto rispetto ai valori di mercato, rendendo di fatto il valore desunto su base catastale il più delle Volte inattendibile e soprattutto fuori dai valori di mercato e di probabile vendita.

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.

Nettuno, li 27/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carapellotti Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 27/02/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - documentazione Catastale VCA+ Scheda (Aggiornamento al 27/02/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. Fotograf. stato dei luoghi (estreno, Interno) (Aggiornamento al 27/02/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - copia verb. accesso, copia contratto di loc.ne , ind. Valori OMI (Aggiornamento al 27/02/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc. Amm.ne Condominiale (Gestione Ordinaria 2021/2022 - 2022/2023) (Aggiornamento al 27/02/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Carlo Pirzio Biroli 99, edificio Unico , scala U, interno 14, piano 4

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di CIAMPINO (RM) esattamente in Viale Sereno 20 Ang. Via delle meduse 11 Appartamento posto al Piano Quarto, composto da: ingresso , disimpegno, A/C-Tinello , n° 2 camere da Letto, Bagno , n°1 balcone esterno di piccola dimensione accessibile da una sola finestratura posta nella zona Tinello; Imm.le confinante con Vano Scala , App.to Int. 13 e 15 di proprietà degli esecutati per una quota pari ad 1/2 ciascuno dell'intero. DESCRIZIONE DEI LUOGHI La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita all'interno del Nucleo Urbano del Comune di Ciampino in un'area urbanizzata con la presenza di sedi stradali, marciapiedi, illuminazione Pubblica, rete fognaria e rete idrica ,nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a palazzine di media e grande entità. **** In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è parte integrante di un corpo di fabbrica posto a ridosso della via Comunale denominata Via Carlo Pirzio Biroli n° 99 , palazzina che si eleva in altezza per n° 5 piani compreso il P.T. con sovrastante copertura piana a Terrazza praticabile. Manufatto accessibile dalla sede Viaria Principale mediante un Cancellone Pedonale e Carrabile posto a margine del marciapiede Comunale su Via C. P. Biroli n° 99 da cui percorrendo un camminamento ed un'area cortilizia antistante il corpo di fabbrica principale è possibile accedere al portone d'ingresso e da esso all'interno del Vano scala quest'ultimo collocato centralmente rispetto alla dislocazione delle unità abitative poste al suo Interno . Per quanto riguarda l'aspetto strutturale ed architettonico il fabbricato si presenta con forme e dimensioni geometriche lineari. ***** Il fabbricato è privo del vano ascensore , l'accesso alle unità dislocate dei vari piani viene garantito da un vano scala di piccole dimensioni rifinito con pavimentazione in marmo nei piani di accesso alle unità abitative e sulle rispettive rampe di cui è composta la scala, mentre le pareti perimetrali interne sono rifinite con tinta del tipo Lavabile). In merito alla struttura portante dalla verifica effettuata e dato atto dell'epoca di costruzione risalente al periodo ricompreso tra il 1953/1955 il C.T.U. ritiene plausibile che la stessa sia di natura muraria teso che anche le pareti perimetrali presentano uno spessore superiore alla media particolare che lascia pensare che le pareti perimetrali strutturali siano costituite da blocchi in muratura e non in cemento lavorato in sito (travi,pilastrini ecc.) ad esclusione degli aggetti esterni (Balconi) realizzati quasi certamente in Latero cemento ma di fatto di piccole dimensioni . La struttura e gli elementi costruttivi posti esternamente(Parapetti, cornicioni , gocciolatoio) non presentano particolari problemi strutturali , se pur il fabbricato risulta risalente agli anni 1953/55 non vi è dubbio che lo stabile nell'arco della sua vita strutturale sia stato oggetto d'interventi di manutenzione conservativa. Il particolare lo stabile in cui trovasi ubicata l'abitazione eseguita ricade all'interno della fascia Urbana cittadina ,urbanizzata con opere primarie e secondarie , presenza di attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze alle quali va aggiunta la presenza di una sede viaria ferroviaria la quale dista dal corpo di fabbrica circa 230/250 ml oltre all'Aeroporto di Ciampino dal quale il medesimo stabile è distante in linea d'aria dalla recinzione circa 300 ml. ***** Lo stabile esternamente si presenta in buono stato di conservazione con pareti verticali prive di elementi architettonici rifinite ad intonaco e tinta al quarzo.***** Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .***** Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.***** Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà



modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.***** Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U. ***** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 617, Sub. 507, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero stabile sulla base dello strumento Urbanistico all'atto dell'edificazione dello stabile ed in virtù dell'attuale PRG. Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sul fabbricato e nello specifico nell'abitazione eseguita risulta impossibile eseguire opere e/o lavori che possa in qualche modo incrementarne superfici o volumi ne consegue che allo stato dei luoghi per la medesima porzione imm.re è possibile intervenire solo ed esclusivamente con manutenzioni ordinarie e straordinarie, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" per la quale lo stesso uff. Tecnico ne dovrà definire tempi e modi e aree di attuazione concertando le stesse con la Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: € 118.103,44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.103,44

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Carlo Pirzio Biroli 99, edificio Unico, scala U, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 617, Sub. 507, Categoria A3	Superficie	106,88 mq
Stato conservativo:	<p>Come anticipato nel quesito dei dati generati descrittivi la porzione oggetto del procedimento in atti risulta dislocata all'interno di un corpo di fabbrica ad uso prettamente residenziale di natura e tipologia economica costituito vista l'epoca di realizzazione risalente agli anni 1953/55 molto probabilmente con struttura portante realizzata mediante maschi murari solai in latero cemento del tipo a SAPPE GETTATO IN OPERA e copertura su vari livelli a terrazzo praticabile accessibile dal piano attico mediante il torrino vano scala. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione nonostante il c.t.u. abbia rilevato la presenza di alcune opere di rifinitura apparentemente non definite (chiusura scatole impianto elettrico cavi TV e cavi elettrici apposti sulla parete in modo provvisorio)nonostante alcuni piccoli dettagli lo stesso appare perfettamente agibile ed abitabile, considerato che la stessa unità è stata oggetto d'interventi di restauro con lavori di miglioria ed ammodernamento dai debitori in concomitanza all'acquisto del medesimo Imme. Il tutto avvenuto in data 2011, di fatto un periodo relativamente breve tale da non evidenziare evidenti difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo. Dal sopralluogo sono emersi solo lievi segni di usura sulle pareti causate presumibilmente dall'occupante dell'immobile "CONDUTTORE" DI CUI IL C.T.U. darà maggiori e più dettagliati ragguagli nel quesito specifico. nel merito l'unità abitativa, e più in particolare i singoli vani dislocati al suo interno presentano una definizione e conseguente posa in opera di materiali di buona qualità fermo restando la presenza di una evidente diversificazione tra la zona giorno e la zona notte in particolare: La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale presente nella zona giorno risulta costituita da piastrelle in monocottura di media dimensione con tonalità chiara in coordinamento con la parete attrezzata dell'A/C sulla quale sono presenti allo stesso modo piastrelle in ceramica diverse nella dimensione ma in ogni caso molto simili per tonalità poste in uno sviluppo verticale pari a circa 2 ml dal piano di calpestio, nella zona notte la pavimentazione e la zoccolatura si presenta realizzata mediante la posa in opera di parquet, dalla posa in opera il c.t.u. non è in grado di capire se si tratti di pavimento industriale e/o di parquet tradizionale, a giudizio del sottoscritto considerata la dimensione minima delle toghe è verosimilmente possibile che si tratti di parquet incollato e lamato. La porzione esterna (Balcone) presenta una rifinitura con piastrelle in ceramica del tipo quasi certamente antigelo di colore beige chiaro. Il servizio igienico in ogni caso risulta al momento del sopralluogo definito in ogni sua parte completo dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Bidet, Vaso Igienico Piatto Doccia con Box) come si evince dalla documentazione fotografica pavimentazione in ceramica di colore grigio scuro pareti con piastrelle della medesima dimensione con tonalità simile ed accostata da rendere l'ambiente uniformato nella sua rifinitura. Porte interne del tipo tamburate con tonalità beige chiaro portone d'ingresso del tipo blindato realizzato artigianalmente dispone di serratura a cilindro europeo rifinita con pannello interno colore legno e pannello esterno bugnato recuperato dal precedente portone e posto ad incasso nel telaio al fine di uniformare la porta d'ingresso rispetto a quelle presenti sul medesimo piano e su tutte quelle presenti nel vano scala. Finestre in alluminio colore finto legno con vetro camera presumibilmente basso emissivo con gas argon e parametri di trasmittanza in conformità alle normative in ambito di contenimento Energetico. Infissi esterni costituiti nella sua totalità da tapparelle in PCV. Impianti tecnologici in considerazione delle recenti opere di restauro ed ammodernamento, e ancor più in ragione del fatto che l'unità abitativa risulta occupata dal conduttore sono da ritenersi certamente realizzati secondo le ultime norme attuative e di fatto perfettamente funzionanti, tuttavia il c.t.u. non è in possesso di alcuna certificazione che attesti la regolare esecuzione delle opere ricomprese nella realizzazione degli Impianti tecnologici(elettrico, idraulico, termico). Il c.t.u. in merito all'impianto termico da atto e conferma che lo stesso risulta presente in loco costituito da piastre radianti in alluminio dislocate all'interno di ogni singolo vano e perfettamente funzionante e collegate all'impianto di riscaldamento Centralizzato, il sottoscritto conferma con certezza in quanto in occasione del sopralluogo le piastre radianti costituite emanavano calore. L'impianto termico riferito al solo riscaldamento è del tipo centralizzato alimentato con Gas Metano attraverso la rete comunale il fabbricato dispone di un locale caldaia posto al PS1 in corrispondenza del piazzale antistante il portone d'ingresso del vano scala, viceversa per quanto concerne</p>		



	<p>la produzione di ACS l'unità abitativa dispone di una linea del Gas per l'alimentazione dei fornelli per il piano cottura e per la Caldaia Murale . il c.t.u fa presente di non aver potuto accedere sul balcone esterno e di riflesso di non aver potuto documentare fotograficamente la presenza dell'apparato tecnico (caldaia Murale) posizionato sul balcone in quanto al momento del sopralluogo eseguito in presenza della FF.PP. sulla medesima area era presente un cane di grossa taglia apparentemente aggressivo di proprietà della conduttrice. Il c.t.u. stante la pericolosità dell'animale avendo dato seguito alla verifica interna ha ritenuto non opportuno soprassedere all'acquisizione di materiale fotografico di fatto non significativo per la stesura della nota peritale. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente abitabile, fermo restando ad oggi l'assenza ed il mancato rilascio del certificato di agibilità che ne attesti formalmente la regolare esecuzione e utilizzo per l'uso preposto (residenziale). Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.</p>
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di CIAMPINO (RM) esattamente in Viale Sereno 20 Ang. Via delle meduse 11 Appartamento posto al Piano Quarto, composto da: ingresso , disimpegno, A/C-Tinello , n° 2 camere da Letto, Bagno , n°1 balcone esterno di piccola dimensione accessibile da una sola finestratura posta nella zona Tinello; Imm.le confinante con Vano Scala , App.to Int. 13 e 15 di proprietà degli esecutati per una quota pari ad 1/2 ciascuno dell'intero. DESCRIZIONE DEI LUOGHI La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita all'interno del Nucleo Urbano del Comune di Ciampino in un'area urbanizzata con la presenza di sedi stradali, marciapiedi, illuminazione Pubblica, rete fognaria e rete idrica ,nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a palazzine di media e grande entità. **** In particolare l'unità Imm.re di cui in oggetto è parte integrante di un corpo di fabbrica posto a ridosso della via Comunale denominata Via Carlo Pirzio Biroli n° 99 , palazzina che si eleva in altezza per n° 5 piani compreso il P.T. con sovrastante copertura piana a Terrazza praticabile. Manufatto accessibile dalla sede Viaria Principale mediante un Cancellone Pedonale e Carrabile posto a margine del marciapiede Comunale su Via C. P. Biroli n° 99 da cui percorrendo un camminamento ed un'area cortilizia antistante il corpo di fabbrica principale è possibile accedere al portone d'ingresso e da esso all'interno del Vano scala quest'ultimo collocato centralmente rispetto alla dislocazione delle unità abitative poste al suo Interno . Per quanto riguarda l'aspetto strutturale ed architettonico il fabbricato si presenta con forme e dimensioni geometriche lineari. ***** Il fabbricato è privo del vano ascensore , l'accesso alle unità dislocate dei vari piani viene garantito da un vano scala di piccole dimensioni rifinito con pavimentazione in marmo nei piani di accesso alle unità abitative e sulle rispettive rampe di cui è composta la scala, mentre le pareti perimetrali interne sono rifinite con tinta del tipo Lavabile). In merito alla struttura portante dalla verifica effettuata e dato atto dell'epoca di costruzione risalente al periodo ricompresso tra il 1953/1955 il C.T.U. ritiene plausibile che la stessa sia di natura muraria teso che anche le pareti perimetrali presentano uno spessore superiore alla media particolare che lascia pensare che le pareti perimetrali strutturali siano costituite da blocchi in muratura e non in cemento lavorato in sito (travi,pilastrini ecc.) ad esclusione degli aggetti esterni (Balconi) realizzati quasi certamente in Latero cemento ma di fatto di piccole dimensioni . La struttura e gli elementi costruttivi posti esternamente(Parapetti, cornicioni , gocciolatoi) non presentano particolari problemi strutturali , se pur il fabbricato risulta risalente agli anni 1953/55 non vi è dubbio che lo stabile nell'arco della sua vita strutturale sia stato oggetto d'interventi di manutenzione conservativa. Il particolare lo stabile in cui trovasi ubicata l'abitazione esecutata ricade all'interno della fascia Urbana cittadina ,urbanizzata con opere primarie e secondarie , presenza di attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze alle quali va aggiunta la presenza di una sede viaria ferroviaria la quale dista dal corpo di fabbrica circa 230/250 ml oltre all'Aeroporto di Ciampino dal quale il medesimo stabile è distante in linea d'aria dalla recinzione circa 300 ml. ***** Lo stabile esternamente si presenta in buono stato di conservazione con pareti verticali prive di elementi architettonici rifinite ad intonaco e tinta al quarzo.***** Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .***** Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.***** Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.***** Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U. *****</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a ROMA il 19/07/2010
Reg. gen. 44792 - Reg. part. 10831
Quota: 1/1
Importo: € 308.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.000,00
Note: per un montante ipotecario di € 308.000,00 ed un capitale di € 154.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico (A3) in Ciampino foglio 2 particella 617 sub.507 Firmato Da: MAURIZIO LUNETTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**,
Trascritto a Velletri il 24/06/2022
Reg. gen. 36142 - Reg. part. 25849
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: avente per oggetto Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico (A3) in Ciampino foglio 2 particella 617 sub.507

