

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Haboba Ruiz Jose David, nell'Esecuzione Immobiliare 767/2017 del R.G.E.

promossa da

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
Via [Redacted]
[Redacted]
Nato a [Redacted]

contro

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
Nato a [Redacted]

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
Via [Redacted]
[Redacted]
Nata a [Redacted]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 767/2017 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 200.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 27/11/2017, il sottoscritto Arch. Haboba Ruiz Jose David, con studio in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 26 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email davidhaboba@hotmail.com, PEC 18584@pec.fiaip.it, Tel. 06 9330202, Fax 06 90280836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2018 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 Romana n. 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra catastale, posizionato sotto il livello stradale e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da diverse unità immobiliari.

L'appartamento ha accesso da Via Romana civico n. 1 attraverso un cancello ed una rampa carrabile e un altro accesso confinante attraverso una scala esterna e cancelletto pedonale.

L'immobile è sito nel Comune di Ciampino (Rm), località Pantanelle, a pochi metri dalla stazione ferroviaria Pantanelle (linea ferroviaria Roma Termini - Albano Laziale) .

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 128 ed è composto da portico coperto, soggiorno - cucina a vista, salone, 3 camere da letto, 2 bagni, cantina - lavanderia, corridoio, ripostiglio, balcone e terrazzo al piano superiore di mq 35 con ingresso indipendente dal piano stradale.

Dalle ultime variazioni catastali l'appartamento risulta censito al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 517 categoria catastale A/2 classe 1 consistenza 7 vani catastali, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 723,04.

E' stata presentata la variazione catastale dovuto a che non sono, né fisicamente né urbanisticamente, due unità immobiliare distinte bensì un'unica unità immobiliare.

Quindi le due unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono state soppresse ed è stata creata un'unica unità immobiliare destinata a civile abitazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento in oggetto ha in uso comune l'ingresso carrabile e lo spazio esterno antistante. Confina da un lato con appartamento di proprietà altri, dall'altro lato con un magazzino di proprietà altri, dalla parte posteriore invece confina con un corridoio esterno e sopra è coperto un due modi: da una parte è coperto da un'appartamento di proprietà altri e dall'altra parte è coperto da un terrazzo di proprietà degli stessi debitori.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,95 m	terra
Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	
Loggia	14,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	2,85 m	terra
Veranda	4,50 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/2000 al 11/01/2001	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] CF/ [redacted] (quota 4/6); [redacted] nata a [redacted] [redacted] / [redacted] (quota 1/6); [redacted] CF/ [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 232 Categoria A3 Superficie catastale 51 mq
Dal 11/01/2001 al 23/07/2008	[redacted] nato a [redacted] (Rm) il [redacted] [redacted] (quota 1/2) e [redacted] nata a [redacted] [redacted] CF/ [redacted] (quota 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 232, Sub. 504 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 516,46 Piano Terra
Dal 11/01/2001 al 01/10/2008	[redacted] nato a [redacted] [redacted] CF/ [redacted] (quota 1/2) e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] CF/ [redacted] (quota 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 232, Sub. 507 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 m2 Superficie catastale Rendita € 136,65 Piano Terra
Dal 23/07/2008 al 04/05/2018	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (quota 1/2) e [redacted] nata a [redacted] [redacted] / [redacted] (quota 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 232, Sub. 510 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano Terra
Dal 01/10/2008 al 04/05/2018	[redacted] / [redacted] [redacted] [redacted] il [redacted] [redacted] (quota 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 232, Sub. 511 Categoria C2 Cl.2, Cons. 39 mq Rendita € 197,39 Piano Terra
Dal 04/05/2018 al 04/05/2018	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 232, Sub. 517, Zc. U Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 723,04 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I due immobili di cui atto di pignoramento nonché atto di provenienza risultavano censiti al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 510 e Sub 511, ma dal sopralluogo effettuato nonché dagli atti risultanti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino riguardante la Concessione edilizia in Sanatoria si evince che si tratta di un'unica unità immobiliare adibita interamente ad uso residenziale motivo per cui il sottoscritto procede a realizzare presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate mediante la collaborazione dell'Arch Maria Gabriela Nebel Michelena, l'aggiornamento catastale risultando definitivamente un'unica unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 517, Categoria Catastale A/2 Classe 1, Consistenza 7 vani



catastali, Superficie Catastale 115 mq, rendita catastale € 723,04.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	232	517		A2	1	7 Vani	115	723,04	terra	

Corrispondenza catastale

Attualmente c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, a seguito dell'aggiornamento realizzato in data 04/05/2018 Protocollo RM0195016 consistente nella soppressione di n. 2 unità immobiliari e costituzione n. 1 unità immobiliare, come descritto in precedenza.

PRECISAZIONI

La continuità dello storico catastale viene verificata e confermata derivando attualmente in n. 1 unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 517, classe 1, categoria catastale A/2, consistenza 7 vani catastali, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 723,04.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in oggetto si presenta in buono stato di conservazione con una qualità di manutenzione sufficiente. Internamente ha un portoncino blindato d'ingresso, infissi in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, pavimenti in ceramica monocottura, sanitari e rubinetterie di buona qualità. Termoautonomo. Citofono. Esternamente manca realizzare la tinteggiatura esterna e la pavimentazione esterna.

PARTI COMUNI

L'appartamento condivide con l'unità immobiliare confinante tutta l'area esterna di accesso, attraverso un cancello carrabile e rampa carrabile proveniente dal piano stradale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



L'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto ed il fabbricato medesimo non sono soggetti a vincoli urbanistici, né vincoli di altra natura quali previsti dall'articolo 32, terzo comma della legge 47/1985.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento ha buone rifiniture interne. Esternamente si presenta in stato conservativo medio. L'unità confinante ha buone rifiniture esterne, ma l'unità immobiliare soprastante (piano stradale) si presenta in stato conservativo esterno di abbandono.

L'esposizione prevalente dell'unità immobiliare in oggetto è est - ovest.

L'altezza interna utile è di mt 2,95

E' costruita in muratura portante e divisa dall'unità soprastante da un solaio in laterocemento. L'unità immobiliare soprastante ha una copertura in tegole in precario stato di manutenzione.

Le pareti esterne ed interne sono in muratura con intonaco civile e tinteggiatura.

Il pavimento interno di tutto l'appartamento è di ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e con persiane oscuranti in alluminio. Le porte interne sono tutte in legno. L'ingresso ha un portoncino blindato.

La scala esterna è in cemento con gradini rivestiti in marmo.

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono sottotraccia ed i termosifoni sono in alluminio.

Il terrazzo posizionato sul piano strada presenta pavimento in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati insieme a sua madre.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1995 al 11/01/2001	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (quota 1/3) [REDACTED] [REDACTED] (quota 1/3) [REDACTED] (quota 1/3)	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Roma	24/03/1995	69	424	
Dal 11/01/2001 al	[REDACTED] [REDACTED]	Atto di Compravendita			



15/03/2018	1075 GR4 B C L (quota 1/2)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giorgio Tavassi	11/01/2001	98902		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	17/01/2001	1582	1127	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/04/2017
Reg. gen. 15775 - Reg. part. 10761
Formalità a carico della procedura
Note: Dalla formalità in argomento risulta derivata la procedura esecutiva innanzi il Tribunale di Velletri rubricata al n. RGE 64/2017, la quale risulta estinta con provvedimento reso dal G.E. in data 04/07/2017
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 09/11/2017
Reg. gen. 52130 - Reg. part. 35794
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricade il fabbricato oggetto della presente perizia è "E2 Agricola" secondo il P.R.G. .
Riguardo al PTP trattasi del n. 9 trovandosi nella Tav E 4/6.
Si allegano tutti gli elaborati di cartografia presentati nelle successive sanatorie che completano i dati



della Normativa Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Riguardo la regolarità urbanistica e catastale si precisa che dall'atto di pignoramento e dall'atto di provenienza si tratta di n. 2 immobili: il primo è un'appartamento censito al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 510 categoria catastale A/3 classe 1 consistenza 5 vani superficie catastale 99 mq rendita catastale € 258,23; il secondo è una cantina censita al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 511 categoria catastale C/2 classe 2 consistenza mq 39 superficie catastale mq 51 rendita catastale € 197,30.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino, nonché dal sopralluogo realizzato, si evince che si tratta di un'unica unità immobiliare adibita ad APPARTAMENTO consistente in portico coperto d'ingresso, soggiorno con cucina a vista (da cambiare la destinazione d'uso, nel caso fosse possibile, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino), bagno (da cambiare la destinazione d'uso, nel caso fosse possibile, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino), cantina - lavanderia, salone, disimpegno - corridoio, 3 camere da letto, balcone coperto, terrazzo soprastante a livello stradale e area esterna con rampa di accesso in uso comune.

Il sottoscritto, con la collaborazione dell'Arch Maria Gabriela Nebel Michelena, procede alla fusione catastale delle due unità immobiliari e di conseguenza all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con il numero di protocollo RM 0195016 in data 04/05/2018 risultando quindi un'unica unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 12 Particella 232 Sub 517 classe 1 Consistenza 7 vani catastali, Superficie Catastale mq 115 Rendita Catastale € 723,04.

La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte è stata eseguita in base alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Ciampino in data 12 dicembre 1956 con il numero 12.276, secondo quanto risulta dall'atto di provenienza del Notaio Tavassi.

Invece da una ricerca approfondita effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino la licenza edilizia come sopra nominata non si trova. Si trova invece in sostituzione una Domanda di Rilascio di Licenza di Costruzione del Comune di Marino (all'epoca l'immobile apparteneva al Comune di Marino) del 11 dicembre 1956 con il numero 12.279.

Considerando che il Comune di Ciampino nel anno 1956 non esisteva e quindi l'immobile apparteneva al Comune di Marino e in virtù di trovare una licenza con data un giorno prima e numero differente di tre digit (n. 12.279 invece del n. 12.276 scritto in atto di compravendita) e per ultimo considerando che la differenza di tre digit è con un numero maggiore, ma una data precedente di un giorno, il sottoscritto deduce che possa esserci un errore di trascrizione nell'atto notarile di compravendita e quindi la licenza edilizia possa essere stata rilasciata dal Comune di Marino in data 11 dicembre 1956 al n. 12.279.

Successivamente per opere abusive eseguite in difformità della licenza edilizia è stata presentata in data 29 marzo 1986 al Sindaco del Comune di Ciampino domanda di sanatoria avente protocollo numero 7273 con la relativa oblazione integralmente versata in data 27 marzo 1986 con versamento n. 95 eseguito presso l'ufficio postale di Frattocchie, senza dover pagare oneri concessori.

A seguito di questa Domanda di Sanatoria ci sono state rilasciate n.2 CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA:

La prima concessione edilizia in Sanatoria riguardante l'immobile in oggetto ed altri immobili vicini appartenenti allo stesso fabbricato di maggior consistenza è stata rilasciata dal Comune di Ciampino in data 12 settembre 2008 al numero 5782 (protocollo n. 37.333).

La seconda concessione edilizia in Sanatoria riguardante gli immobili vicini appartenenti allo stesso



fabbricato di maggior consistenza è stata rilasciata dal Comune di Ciampino in data 07 aprile 2016 al numero 6129.

Per la prima concessione edilizia in Sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Ciampino un CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI USO IN SANATORIA in data 2 ottobre 2008 (protocollo n. 38.236/08) . Per la seconda concessione edilizia in Sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Ciampino un CERTIFICATO DI ABITABILITA' O DI USO IN SANATORIA in data 21 aprile 2016 (protocollo n. 12.852/16).

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di sanatoria mancando soltanto realizzare, ove possibile, il cambio di destinazione d'uso dell'attuale ambiente destinato a soggiorno con cucina a vista ed il primo bagno.

Riguardo la planimetria catastale era necessario aggiornarla creando un'unica unità immobiliare come sopra descritta.

Gli impianti non sono regolari mancando tutti i certificati di esecuzione a regola d'arte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso



a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 1

Appartamento posto al piano terra catastale, posizionato sotto il livello stradale e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da diverse unità immobiliari. L'appartamento ha accesso da Via Romana civico n. 1 attraverso un cancello ed una rampa carrabile e un altro accesso confinante attraverso una scala esterna e cancelletto pedonale. L'immobile è sito nel Comune di Ciampino (Rm), località Pantanelle, a pochi metri dalla stazione ferroviaria Pantanelle (linea ferroviaria Roma Termini - Albano Laziale) . L'appartamento ha una superficie lorda di mq 128 ed è composto da portico coperto, soggiorno - cucina a vista, salone, 3 camere da letto, 2 bagni, cantina - lavanderia, corridoio, ripostiglio, balcone e terrazzo al piano superiore di mq 35 con ingresso indipendente dal piano stradale. Dalle ultime variazioni catastali l'appartamento risulta censito al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 517 categoria catastale A/2 classe 1 consistenza 7 vani catastali, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 723,04.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 232, Sub. 517, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 200.000,00

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

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

Determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

Canone di Locazione/mese (presunto): 7 €/mq x MQ 128 = € 900 / mese

Canone di Locazione/annuo (presunto): € 900 x 12 = € 10.800 che rappresenta il reddito medio annuo lordo

Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S)

Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta

$(R) = 10.800,00 - 30\% = € 7.560,00$

Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 3,50 %



Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 7.560 / 0,035 = € 216.000,00$

Quindi il valore di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 216.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del "più probabile" valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 2.000 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc = 128 mq; P = € 2.000,00. Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari - il prezzo minimo di immobili di civile abitazione di tipo economico è di 1.700 €/mq ed il prezzo massimo è di 2.500 €/mq per cui considerando lo stato di normale conservazione dell'immobile e della vicinanza alla ferrovia in quanto punto di ottimo collegamento a Roma Termini, si ha scelto un prezzo di poco al di sotto del prezzo medio.

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media poco al di sopra di 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato di è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 2.000 €/mq.

Sc x P = 128 mq x 2.000 €/mq = € 256.000,00

Quindi il valore di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 256.000

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$216.000 + 256.000 = 472.000 / 2 = € 236.000$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07) e per la pratica urbanistica riguardante la destinazione d'uso di una parte dell'immobile, il 10 % del Valore di Stima = circa € 24.000

(-) Per la sistemazione esterna dell'immobile: tinteggiatura, pavimentazione, il 5 % del Valore di Stima = circa € 12.000

Valore Totale = 236.000 - 24.000 - 12.000 = € 200.000

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO

LOTTO UNICO € 200.000,00 (Euro Duecentomila/00).

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciampino (RM) - Via Romana n. 1	128,00 mq	1.563,00 €/mq	€ 200.064,00	100,00	€ 200.000,00



Valore di stima:	€ 200.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 200.000,00

Valore finale di stima: € 200.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I due immobili di cui atto di pignoramento nonché atto di provenienza risultavano censiti al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 510 e Sub 511, ma dal sopralluogo effettuato nonché dagli atti risultanti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino riguardante la Concessione edilizia in Sanatoria si evince che si tratta di una sola unità immobiliare adibita interamente ad uso residenziale.

Si procede a realizzare presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento catastale risultando definitivamente un'unica unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 517, Categoria Catastale A/2 Classe 1, Consistenza 7 vani catastali, Superficie Catastale 115 mq, rendita catastale € 723,04.

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

Genzano di Roma, li 08/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Haboba Ruiz Jose David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato 1
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 2 - Planimetria catastale precedente (appartamento)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura Catastale Storica precedente (appartamento)
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 21
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 8
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 15 - Concessione Edilizia in Sanatoria del 2008

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13



- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 16 - Certificato di Abitabilità del 2008
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 17 - Concessione Edilizia in Sanatoria del 2016
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 19 - Certificato di Abitabilità del 2016
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 14 - Domanda di Sanatoria del 1986
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 13 - Licenza Edilizia del 1956
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 20 - Elaborato di Cartografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Planimetria Catastale precedente (locale)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 5 - Visura Catastale Storica precedente (locale)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 7 - Planimetria Catastale AGGIORNATA
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Variazione Catastale aggiornata
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 9 - Elaborato Planimetrico (1990)
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Elaborato Planimetrico (2000)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Elaborato Planimetrico (2001)
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Elaborato Planimetrico (2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 1
Appartamento posto al piano terra catastale, posizionato sotto il livello stradale e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da diverse unità immobiliari. L'appartamento ha accesso da Via Romana civico n. 1 attraverso un cancello ed una rampa carrabile e un altro accesso confinante attraverso una scala esterna e cancelletto pedonale. L'immobile è sito nel Comune di Ciampino (Rm), località Pantanelle, a pochi metri dalla stazione ferroviaria Pantanelle (linea ferroviaria Roma Termini - Albano Laziale) . L'appartamento ha una superficie lorda di mq 128 ed è composto da portico coperto, soggiorno - cucina a vista, salone, 3 camere da letto, 2 bagni, cantina - lavanderia, corridoio, ripostiglio, balcone e terrazzo al piano superiore di mq 35 con ingresso indipendente dal piano stradale. Dalle ultime variazioni catastali l'appartamento risulta censito al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 517 categoria catastale A/2 classe 1 consistenza 7 vani catastali, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 723,04. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 232, Sub. 517, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade il fabbricato oggetto della presente perizia è "E2 Agricola" secondo il P.R.G . Riguardo al PTP trattasi del n. 9 trovandosi nella Tav E 4/6. Si allegano tutti gli elaborati di cartografia presentati nelle successive sanatorie che completano i dati della Normativa Urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 200.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 767/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Romana n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 232, Sub. 517, Categoria A2	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto si presenta in buono stato di conservazione con una qualità di manutenzione sufficiente. Internamente ha un portoncino blindato d'ingresso, infissi in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, pavimenti in ceramica monocottura, sanitari e rubinetterie di buona qualità. Termoautonomo. Citofono. Esternamente manca realizzare la tinteggiatura esterna e la pavimentazione esterna.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra catastale, posizionato sotto il livello stradale e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da diverse unità immobiliari. L'appartamento ha accesso da Via Romana civico n. 1 attraverso un cancello ed una rampa carrabile e un altro accesso confinante attraverso una scala esterna e cancelletto pedonale. L'immobile è sito nel Comune di Ciampino (Rm), località Pantanelle, a pochi metri dalla stazione ferroviaria Pantanelle (linea ferroviaria Roma Termini - Albano Laziale) . L'appartamento ha una superficie lorda di mq 128 ed è composto da portico coperto, soggiorno - cucina a vista, salone, 3 camere da letto, 2 bagni, cantina - lavanderia, corridoio, ripostiglio, balcone e terrazzo al piano superiore di mq 35 con ingresso indipendente dal piano stradale. Dalle ultime variazioni catastali l'appartamento risulta censito al NCEU del Comune di Ciampino al Foglio 12 Particella 232 Sub 517 categoria catastale A/2 classe 1 consistenza 7 vani catastali, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 723,04.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati insieme a sua madre.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 07/04/2017

Reg. gen. 15775 - Reg. part. 10761

Formalità a carico della procedura

Note: Dalla formalità in argomento risulta derivata la procedura esecutiva innanzi il Tribunale di Velletri rubricata al n. RGE 64/2017, la quale risulta estinta con provvedimento reso dal G.E. in data 04/07/2017

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 09/11/2017

Reg. gen. 52130 - Reg. part. 35794

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

