

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 392/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 392/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 650.626,00	13

INCARICO

In data 08/01/2025, il sottoscritto Arch. Evangelisti Giancarlo, con studio in Via del Comune, 68 - 00049 - Velletri (RM), email giancarloevangelist@tiscali.it, PEC g.evangelisti@pec.archrm.it, Tel. 06 96 48 119, Fax 06 96 48 119, veniva nominato Esperto ex art. 567 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ciampino (RM) - Via Romana Vecchia, 64

DESCRIZIONE

Trattasi di villino sito in Ciampino, con accesso carrabile e pedonale da Via Romana Vecchia numero civico 64, costituito da tre piani in elevazione, con annessa circostante area sistemata a giardino, composto:

- al piano seminterrato da: box auto, c.t. e vari locali, al momento utilizzati come abitazione ma riportati in catasto come cantina, ripostigli, legnaia;
- al piano terra da: soggiorno pranzo, cucina, stanza, due bagni e portico;
- al piano primo da: disimpegno, tre stanze, tre bagni e due balconi a livello;

L'immobile è ubicato nell'abitato di Ciampino, in un quartiere periferico della città caratterizzato da insediamenti residenziali intensivi.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione grafica e fotografica allegata.

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

Il Custode Giudiziario, tramite Racc. R.R., ha formalmente comunicato alla parte che il giorno 18 febbraio 2025 alle ore 10,00 avrebbe eseguito, unitamente allo scrivente, l'accesso presso l'immobile oggetto della procedura.

Il giorno ed ora stabilita sui luoghi, nessuno era presente.

Successivamente come concordato in seguito di e-mail e di contatti telefonici, in data 25/02/2025 alle ore 10,00, si è proceduto alla visita dell'immobile.

Il dettaglio delle operazioni peritali è riportato nel verbale di accesso firmato per conferma dai presenti ed allegato al presente elaborato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione si evince che la parte eseguita e pertanto debitrice risulta essere: **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti dalla certificazione presente in atti, dalla relazione preliminare e dai titoli di proprietà, giusti rogiti: **** Omissis ****.

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva confina con distacco verso Via Romana Vecchia, p.lla n. 1306, strada privata, salvi se altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	163,00 mq	1	163,00 mq	2,90 m	T-1°
portico	30,00 mq	30,00 mq	0,25	28,50 mq	0,00 m	T
balconi	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	1°
Cantina e ripost.	141,50 mq	176,50 mq	0,20	35,30 mq	2,70 m	S1
Box	15,00 mq	18,50 mq	0,7	12,95 mq	2,70 m	S1
Giardino	410,00 mq	410,00 mq	0,18	73,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				321,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				321,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti di cui sopra sono stati determinati sulla scorta dei riferimenti standard del Manuale per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia del Territorio, e del D.P.R. n. 138/1998 del 23/03/1998.

In sede di sopralluogo è stato constatato che lo stato dei luoghi del piano interrato, del piano terra e primo non corrisponde con quanto assentito e riportato in catasto.

Le difformità rilevate consistono:

- nella diversa distribuzione interna delle tramezzature del piano interrato con conseguente cambio della destinazione d'uso ad abitazione e nella chiusura del vano scala di collegamento con il piano terra;
- nella realizzazione di un solaio a livello terra per la copertura di parte della rampa di accesso al piano interrato;
- nella realizzazione di una tettoia, di un volume e la diversa distribuzione delle tramezzature interne sia del piano terra che del piano primo;
- la recinzione prospiciente Via Romana Vecchia è stata modificata per consentire l'utilizzo di parte del giardino come area parcheggio, mentre il passo carrabile posto sulla strada privata è stato chiuso con un muro di recinzione, anche se il cancello metallico è rimasto in opera.

Nell'insieme detti lavori hanno originato una unità immobiliare del tutto diversa da quella assentita e riportata in catasto fabbricati.

Quanto sopra riferito meglio si evince dalle planimetrie di rilievo che si allegano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2005 al 29/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1ª, Cons. 29,00 mq Rendita € 107,84 Piano S1
Dal 23/03/2005 al 29/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4ª, Cons. 10,50 vani Rendita € 1.437,04 Piano S1-T-1 Graffato 1069 sub 2
Dal 29/12/2010 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1ª, Cons. 29,00 mq Rendita € 107,84

		Piano S1
Dal 29/12/2010 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4 ^a , Cons. 10,50 vani Rendita € 1.437,04 Graffato 1069 sub 2
Dal 24/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1 ^a , Cons. 29,00 mq Superficie catastale 35,00 mq Rendita € 107,84 Piano S1
Dal 24/10/2012 al 14/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4 ^a , Cons. 10,50 vani Rendita € 1.437,04 Piano S1-T-1 Graffato 1069 sub 2
Dal 09/11/2015 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1 ^a , Cons. 29,00 mq Superficie catastale 29,00 mq Rendita € 107,84 Piano S1
Dal 14/03/2017 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1069, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4 ^a , Cons. 12,00 vai Superficie catastale 248,00 mq Rendita € 1.642,33 Piano S1-T-1 Graffato 1069 sub 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1069	1		A7	cl 4 ^a	12,00 vani	248,00 mq	1642,33 €	S1-T-1°	1069 sub 2
	8	1069	3		C6	1°	29.00	29.00 mq	107,84 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo è stato riscontrato che a causa dei lavori non autorizzati di ampliamento e di ristrutturazione, lo stato dei luoghi era diverso dalle planimetrie catastali e quindi con quanto allibrato in catasto. Una volta sanate e/o demolite le opere abusive, sarà cura dell'assegnatario provvedere all'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa;

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, considerati i recenti lavori di ristrutturazione e manutenzione è da ritenersi buono.

PARTI COMUNI

In occasione del sopralluogo la proprietaria, ha dichiarato che il compendio immobiliare non ha parti in comunione con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione riscontrata in sede di accesso e dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino, l'immobile non risulta gravato da servitù, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato in una località periferica del territorio comunale di Ciampino, in un quartiere di recente realizzazione, caratterizzato da insediamenti residenziali intensivi.

Dal punto di vista architettonico trattasi di un edificio unifamiliare.

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.

Lo stato d'uso e di conservazione, considerati i recenti lavori di manutenzione e di ristrutturazione, è da ritenersi buono.

Fondazioni: non ispezionate;

Esposizione: il fabbricato risulta esposto con i prospetti principali in direzione ovest;

Altezza utile interna: ml 2,90;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Copertura: tetto con manto di tegole;

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- pavimenti: parte con piastrelle in ceramica e parte con parquet;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e nella cucina;
- infissi: in legno con doppi vetri ad uno o due battenti, completi di ferramenta di chiusura, persiane e inferriate in metallo;
- bussole in legno complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie in acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto termico: del tipo autonomo formato da: tubazioni, elementi radianti e caldaia;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto smaltimento acque reflue, come dichiarato dalla parte, risulta allacciato alla fognatura comunale;

Di detti impianti non sono stati rinvenuti i certificati di conformità.

Il giardino è recintato con muri perimetrali e ringhiere metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietaria **** Omissis

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 31/12/2010
Reg. gen. 17624 - Reg. part. 000
Importo: € 957.078,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tomazzoli Guido
Data: 29/12/2010
N° repertorio: 15343
N° raccolta: 5060

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 03/10/2024
Reg. gen. 52735 - Reg. part. 3867
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino, l'area su cui insiste il fabbricato è destinata dal vigente PRG a Zona "B di completamento", inoltre risulta soggetta al vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009; Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti.

Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare ed accertare la regolarità edilizia del fabbricato lo scrivente ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Ciampino con nota prot. n. 2605/2025 del 15/01/2025.

Presso l'ufficio tecnico comunale ha preso visione del fascicolo edilizio (pratica edilizia n. 3586/90) da questo esame è emerso:

- che il villino è stato realizzato sulla scorta della Concessione Edilizia n° 2114 del 02/05/1991 e successiva Variante Autorizzazione n. 607 del 04/04/1995;
- che i lavori hanno avuto inizio con comunicazione prot. n. 11795 del 21/05/1991;
- che l'attuale proprietaria ha presentato C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) prot. n. 26048 del 03/08/2015 per l'esecuzione di lavori di manutenzione (prat. n. 6980);
- che successivamente con C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) prot. n. 1728 del 19/01/2016 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione del villino (prat. n. 7239);

Dagli atti del sopracitato fascicolo edilizio è risultato:

- che le Concessioni Edilizie furono rilasciate a nome dei danti causa dell'attuale proprietaria alle condizioni di cui alla Convenzione del notaio G. Pollera del 30.06.1988 Rep. n. 5896;
- che agli atti delle pratiche non sono stati rinvenuti: il Nulla Osta del Genio Civile, il certificato di collaudo delle strutture, il certificato di agibilità e l'autorizzazione di allaccio delle acque reflue alla fognatura comunale;

Dal fascicolo edilizio è stata estratta:

- copia della Concessione Edilizia n° 2114 del 02/05/1991;
- copia del progetto prot. n. 14985 del 13/07/1990, allegato alla Concessione Edilizia n. 2114 del 02/05/1991 ed esaminato dalla C.E.C. in data 25/09/1990;
- copia dell'Autorizzazione n. 607 del 04/04/1995;
- copia del progetto prot. n. 11795 del 21/05/1993 allegato all'Autorizzazione n. 607 del 04/04/1995 ed esaminato dalla C.E.C. in data 23/02/1995;
- copia della C.I.L.A. prot. n. 1728 del 19/01/2016 e relativo grafico di progetto prot. n. 1728;
- copia della comunicazione prot. n. 14926 del 27/04/2016 dell'avvenuta ultimazione dei lavori;

Il confronto del grafico di progetto con stato dei luoghi ha evidenziato che questo non corrisponde con quanto assentito, poiché l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e ampliamento.

Le difformità rilevate consistono:

- nella diversa distribuzione interna delle tramezzature del piano interrato con conseguente cambio della destinazione d'uso ad abitazione e nella chiusura del vano scala di collegamento con il piano terra;
- nella realizzazione di un solaio a livello terra per la copertura di parte della rampa di accesso al piano interrato;
- nella realizzazione di una tettoia, di un volume e la diversa distribuzione delle tramezzature interne sia del piano terra che del piano primo;
- la recinzione prospiciente Via Romana Vecchia è stata modificata per consentire l'utilizzo di parte del giardino come area parcheggio, mentre il passo carrabile posto sulla strada privata è stato chiuso con un muro, anche se il cancello metallico è rimasto in opera.

Nell'insieme detti lavori hanno originato una unità immobiliare del tutto diversa da quella assentita e riportata in catasto fabbricati.

Le opere interne, anche se non autorizzate, potranno essere sanate presentando, al Comune di Ciampino, apposita istanza ai sensi della vigente normativa (DPR n. 380 del 06/06/2001), mentre le altre opere (l'ampliamento del piano terra, il cambio della destinazione d'uso del piano interrato e la realizzazione del solaio), a parere dello scrivente non rispettando le norme di PRG non potranno essere sanate.

Quanto sopra riferito meglio si evince dalle planimetrie di rilievo che si allegano.

Conseguentemente, anche sulla scorta di precedenti esperienze professionali, lo scrivente ha determinato forfettariamente in circa € 30.000,00 i costi da sostenere per demolire e/o sanare le opere abusive e la rimessa in pristino dello stato assentito, comprese le spese tecniche occorrenti per richiedere la sanatoria delle opere sanabili.

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.

In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che la caldaia era sprovvista del libretto di manutenzione pertanto, alla luce delle disposizioni del Giudice e delle vigenti normative, l'attestato delle prestazioni energetiche (APE) dovrà essere predisposto in sede di decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ciampino (RM) - Via Romana Vecchia, 64

Trattasi di villino sito in Ciampino, con accesso carrabile e pedonale da Via Romana Vecchia numero civico 64, costituito da tre piani in elevazione, con annessa circostante area sistemata a giardino, composto:

- al piano seminterrato da: box auto, c.t. e vari locali, al momento utilizzati come abitazione ma riportati in catasto come cantina, ripostigli, legnaia;

- al piano terra da: soggiorno pranzo, cucina, stanza, due bagni e portico; - al piano primo da: disimpegno, tre stanze, tre bagni e due balconi a livello;

L'immobile è ubicato nell'abitato di Ciampino, in un quartiere periferico della città caratterizzato da insediamenti residenziali intensivi. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione grafica e fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 8, Part. 1069, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1069 sub 2;

- Fg. 8, Part. 1069, Sub. 3, Categoria C6;

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

Valore di stima del bene: € 680.626,00

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi, ha effettuato una ricerca sul mercato immobiliare per individuare i comparabili utili per redigere la stima analitica con il metodo MCA, ma la carenza di dati congrui ed attendibili non ha consentito di acquisire elementi validi da utilizzare per questo metodo di stima.

Quindi, ha ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione dei prezzi praticati sul mercato immobiliare di Ciampino e, a tal uopo, ha effettuato ricerche per individuare beni simili e/o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima.

Tale indagine, ha permesso di acquisire e comparare i prezzi al mq elencati nei Borsini Im-mobiliari con quelli utilizzati in recenti compravendite avvenute nella zona.

Il confronto delle caratteristiche distintive (intrinseche ed estrinseche), dello stato di conservazione e del grado di rifinitura dell'immobile con quelle di altri immobili simili, ha consentito di ricavare un prezzo medio unitario che, opportunamente ragguagliato, è stato applicato alla sua superficie in modo da determinare il più probabile valore di mercato che lo stesso immobile avrebbe assunto in regime di libera contrattazione.

Considerata la zona ove è ubicato, le vie di comunicazione e la facilità o meno per raggiungerlo, lo stato di manutenzione e di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive, nonché i suoi dati metrici e la situazione di mercato, viste le quotazioni del mercato immobiliare di Ciampino (zona omogenea suburbana D1), che si aggirano mediamente in €/mq 2.500,00 (tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate) e in €/mq 2.800,00 (reperite sui borsini immobiliari), il valore medio di mercato è stato individuato in €/mq 2.650,00.

A tale indice vanno apportate opportune detrazioni in funzione della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, che nel nostro caso, per una vetustà di circa 30 anni, considerato altresì i recenti lavori di ristrutturazione e l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 20%.

Pertanto € 2.650,00 x 0,80 = € 2.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ciampino (RM) - Via Romana Vecchia, 64	321,05 mq	2.120,00 €/mq	€ 680.626,00	100,00%	€ 680.626,00
Valore di stima:					€ 680.626,00

Valore di stima: € 680.626,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30000,00	€

Valore finale di stima: € 650.626,00

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

Velletri, li 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Evangelisti Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - atto Notaio Guido Tomazzoli rep. 15342/5059
- ✓ Atto di provenienza - atto Notaio Luciana Fiumara rep. 27235/16503
- ✓ Visure e schede catastali - visura fog. 8 p.lla 1069 sub 1 e sub 2 graffati
- ✓ Visure e schede catastali - visura fog. 8 p.lla 1069 sub 3
- ✓ Estratti di mappa - fog. 8 p.lla 1069
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria p.lla 1069 sub 1 e sub 2 graffati
- ✓ Planimetrie catastali - p.lla 1069 sub 3
- ✓ Concessione edilizia - C. E. n. 2114 del 02/05/1991
- ✓ Tavola del progetto - grafico progetto allegato alla C.E. n. 2114 del 02/05/1991
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione in variante n. 607 del 04/04/95
- ✓ Tavola del progetto - grafico progetto allegato alla Autorizzazione in variante n. 607 del 04/04/95
- ✓ Concessione edilizia - CILA n. 7239 prot. n.1728 del 19/01/2016
- ✓ Tavola del progetto - grafico progetto allegato alla CILA n. 7239 prot. n.1728 del 19/01/2016
- ✓ Altri allegati - comunicazione prot. n. 14926 del 27/04/2016 di avvenuta ultimazione dei lavori
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 01
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 02
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 03
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 03
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 04
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 05
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 06
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 07
- ✓ Altri allegati - TAV. n. 08
- ✓ Altri allegati - verbale sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ciampino (RM) - Via Romana Vecchia, 64
Trattasi di villino sito in Ciampino, con accesso carrabile e pedonale da Via Romana Vecchia numero civico 64, costituito da tre piani in elevazione, con annessa circostante area sistemata a giardino, composto:
 - al piano seminterrato da: box auto, c.t. e vari locali, al momento utilizzati come abitazione ma riportati in catasto come cantina, ripostigli, legnaia;
 - al piano terra da: soggiorno pranzo, cucina, stanza, due bagni e portico;
 - al piano primo da: disimpegno, tre stanze, tre bagni e due balconi a livello;

L'immobile è ubicato nell'abitato di Ciampino, in un quartiere periferico della città caratterizzato da insediamenti residenziali intensivi. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione grafica e fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 8, Part. 1069, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1069 sub 2;
- Fg. 8, Part. 1069, Sub. 3, Categoria C6;

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

Destinazione urbanistica: In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciampino, l'area su cui insiste il fabbricato è destinata dal vigente PRG a Zona "B di completamento", inoltre risulta soggetta al vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009; Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti.

Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

Prezzo base d'asta: € 650.626,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 650.626,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Romana Vecchia, 64		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1069, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1069 sub 2 - Fg. 8, Part. 1069, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	321,05 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, considerati i recenti lavori di ristrutturazione e manutenzione è da ritenersi buono.		
Descrizione:	Trattasi di villino sito in Ciampino, con accesso carrabile e pedonale da Via Romana Vecchia numero civico 64, costituito da tre piani in elevazione, con annessa circostante area sistemata a giardino, composto: - al piano seminterrato da: box auto, c.t. e vari locali, al momento utilizzati come abitazione ma riportati in catasto come cantina, ripostigli, legnaia; - al piano terra da: soggiorno pranzo, cucina, stanza, due bagni e portico; - al piano primo da: disimpegno, tre stanze, tre bagni e due balconi a livello; L'immobile è ubicato nell'abitato di Ciampino, in un quartiere periferico della città caratterizzato da insediamenti residenziali intensivi. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione grafica e fotografica allegata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietaria **** Omis- sis ****		