

Esecuzione Imm. n°	N.R.G.E.I. 2.124/2017
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	G.E. DOT.ssa Flora MAZZARO
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Maria Cristiana De Gregorio

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale :  Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 2124/2017 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Richieste e documenti	4
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima.....	11
Lotto Unico	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2124/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 19/11/2018, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2018 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 Roma (RM) - via Bariano 39, interno 4, piano 3

DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio ed un lotto che si trovano in Via Bariano 39, 00126 Roma (RM) nel quartiere Dragona, nel X Municipio, collocato nel quadrante sud/ovest della città. Il quartiere è compreso fra Acilia a nord ed Ostia Antica a sud; si trova in prossimità dell'infrastruttura di trasporto definita dalla Via del Mare/Via Ostiense/Via dei Romagnoli e dalla ferrovia Roma-Lido che si collocano ad est del quartiere, mentre ad ovest troviamo il fiume Tevere e le aree ad esso pertinenti.

L'edificio è collocato in un'area a prevalente carattere residenziale ma è prossimo ai principali servizi, quali scuole, negozi e spazi commerciali, aree verdi e industrie nella porzione più periferica del quartiere. È servito da linee autobus della rete di superficie Atac (04/ e 063), la fermata più vicina della Roma-Lido si trova ad Acilia (a 3.5 km) mentre la fermata più vicina della metropolitana linea B è Eur-Magliana (14.3 km). L'azienda ospedaliera più vicina è il Presidio Ospedaliero G.B. Grassi a 10.5 km; il centro commerciale più vicino è Euroma2 a circa 15.5 km al quale si possono aggiungere i centri commerciali Da Vinci Village e Parco Leonardo a circa 22 km. L'Aeroporto Internazionale Leonardo da Vinci di Fiumicino si trova a 13.4 km.

Il bene oggetto di perizia è l'appartamento piano 3 int. 4 (sub.4) composto di una cucina, 2 bagni, una zona giorno, 3 camere da letto, 3 balconi. Per raggiungere il bene è necessario percorrere un vialetto comune che porta alle scale a servizio degli appartamenti.

L'appartamento si inserisce in un contesto condominiale a carattere familiare privo di regolamento ed amministratore di condominio. Non è presente ascensore.

RICHIESTE E DOCUMENTI

- I. In data 18/11/2021 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio X l'accesso agli atti relativi a titoli abilitativi ed autorizzazioni afferenti all'immobile sito in via Bariano 39 - F. 1103 / Part. 1728 / Sub. 1-4-8-9-10
 - i. Istanza di accesso prot. n. CO/137140 del 18/11/2021 - rep. 14609
 - ii. In data 21/02/2022 - Prot. CO/17879 è stata inviata la documentazione in possesso presso la Direzione Tecnica del Municipio in oggetto:
 - CILA prot. n. CO/91301 del 24/07/2014
 - Mancato reperimento della restante documentazione richiesta



II. In data 14/12/2021 è stato richiesto presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ufficio di Scopo Condoni Edilizi, l'accesso agli atti informali relativi al Condoni 86/24705/1 e 86/24705/2.

i. Prot. n. QI 210024 e QI 210025

ii. Sono stati resi disponibili tramite il portale SIPRE i seguenti documenti:

- Domanda di sanatoria
- Certificato di idoneità statica
- Perizia stragiudiziale giurata
- Planimetria catastale
- Elaborati grafici
- Relazione descrittiva dell'abuso
- Concessione



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bariano 39, interno 4, piano 3

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:

- ***** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: 000000000000000000
Nato/a a 00/00/00 il 00/00/00
- 000000000000000000 (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il bene presenta tutti fronti liberi, oltre i balconi di pertinenza dell'int.4, si possono individuare i seguenti confini: con la proprietà 000000000000000000 (fronte opposto via Bariano - particella 1721), con la proprietà 000000000000 (particella 1729), con Via Bariano ed infine con il lotto a destinazione agricola di proprietà degli stessi intestatari dell'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto (particella 1727).

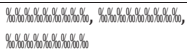
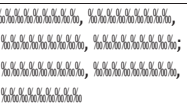
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	3,25 m	3
Totale superficie convenzionale:				146,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1984 al 01/01/1992	0000000000 e 0000000000	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2



		Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 146 mq Piano 3
Dal 01/01/1992 al 12/06/2001		Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.242,08 Piano 3
Dal 12/06/2001 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.057,45 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 15/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.057,45 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	1728	4	6	A2	6	6,5	146 mq	1057,45 €	3	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono state constatate le seguenti difformità:

- sono stati demoliti i due tramezzi presenti in prossimità dell'ingresso aumentando la superficie dello spazio distributivo;
- il tramezzo che definisce uno dei lati della camera da letto posta a sud è stato spostato a filo con la parete che definisce il bagno;
- in generale sono state riscontrate difformità nella posizione di porte e finestre rispetto a quelle riportate in planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Per accedere all'appartamento è necessario attraversare parte del giardino comune a tutti gli appartamenti, in particolare percorrere un vialetto accessibile dal cancello pedonale, entrare nel vano scala comune a tutti gli appartamenti – privo di ascensore – e raggiungere quindi l'abitazione in oggetto. Questa stessa scala conduce al piano S1 in cui sono presenti cantine e garage.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un immobile realizzato con struttura portante in c.a. e blocchi di tufo, che si sviluppa su tre livelli oltre un piano seminterrato ed un piano di servizi nel sotto tetto. I solai sono in latero-cemento e la copertura è definita da un tetto a falde. L'esterno è rifinito con intonaco di colore arancione, internamente lo spazio adibito ai collegamenti verticali è intonacato con finitura chiara, corrimano di metallo nero e gradini rivestiti in marmo. L'appartamento, dotato di portoncino, ha pavimenti ceramici e pareti intonacate di colore chiaro, ad eccezione del bagno e della cucina che presentano piastrelle chiare per parte dello sviluppo verticale, ed una delle camere da letto presenta una parete di colore grigio scuro. Gli infissi sono in legno e alluminio, con sistema di chiusura definito da tapparelle in pvc. L'altezza utile media interna è di 3.25 m; al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato e nella disponibilità dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1972 al 01/08/1984	XXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXX il XXXXXXXX proprietario per 1/2; XXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXXX il XXXXXXXX proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/1984 al 09/10/2013	XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2013 al 16/09/2016	XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX proprietario per 1/9, XXXXXXXXXX nato a	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	il proprietario per 1/9, Di nato a il proprietario per 1/9, nata ad il proprietario per 6/9. Codice Fiscale/P.IVA:				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2016	nato a ***** il ***** proprietario per 1/3, ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/3, ***** nato a ***** il ***** proprietario per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/05/2015 - Registro Particolare 31808 Registro Generale 42930 Pubblico ufficiale ROMA 7 - ACILIA Repertorio 100/9990 del 29/01/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 88280 del 2014
2. TRASCRIZIONE del 03/11/2017 - Registro Particolare 87105 Registro Generale 128000 Pubblico ufficiale ROMA 7 - ACILIA Repertorio 1164/9990 del 25/10/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 21/11/2017 - Registro Particolare 90986 Registro Generale 134494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 51329/2017 del 03/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- a. Documenti successivi correlati:
- i. Trascrizione n. 60909 del 01/07/2024
- ii. Annotazione n. 8574 del 31/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 65463 Registro Generale 93114 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 82631 del 30/01/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



5. TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 65464 Registro Generale 93115 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 82631 del 30/01/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. TRASCRIZIONE del 29/07/2022 - Registro Particolare 74179 Registro Generale 105025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2124 del 20/07/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
7. TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - Registro Particolare 60908 Registro Generale 80707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 60266 del 08/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE
8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - Registro Particolare 60909 Registro Generale 80708 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 60266 del 08/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 90986 del 2017

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte del Sistema Insediativo Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, normati dall'Art. 62 delle NTA. Lo strumento di attuazione è il Piano Particolareggiato del Nucleo n.42/O "Dragona".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ed a seguito della domanda n. 86/24705/1 della ripartizione XV registrata il 24/02/1986 è stata ottenuta la concessione n. 224077 in sanatoria in data 06/06/2000 (prot. n.82267).

L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito in modo abusivo ma in data 24/02/1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (prot. n. 24705) dal sig. ***** ***** per i beni di sua proprietà, di cui l'appartamento identificato dall'int.4 faceva parte. A seguito dell'assenza di conformità tecnica statica riscontrata a causa di difformità fra progetto e realizzazione (depositato al Genio Civile il 21/07/1983 prot. n. 047341) è stata redatta dall'Ing. Sanò Gianfranco una relazione con gli interventi di consolidamento da realizzare. Il certificato di idoneità statica è stato rilasciato ai sensi dell'art. 35 quarto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 in data 29/02/1988.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali in quanto l'appartamento non fa parte di un condominio.



STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Borsino | 2.084,00 €

Requot | 1.575,00 €

Agenzia Entrate | 2.050,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 1.903,00 €/m²



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bariano 39, interno 4, piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Bariano 39, interno 4, piano 3	146,00 mq	1.903,00 €/mq	€ 277.838,00

VALORE di STIMA

Ai sensi dell’art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per “assenza della garanzia di vizi del bene venduto” che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$277.838,00 \text{ €} \times 10\% = 27.783,80 \text{ €}$$

$$277.838,00 \text{ €} - 27.783,80 \text{ €} = 250.054,20 \text{ €}$$

Poiché l’immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni e poiché è oggetto di frazionamento si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$250.054,20 \text{ €} \times 10\% = 25.005,42 \text{ €}$$

$$250.054,20 \text{ €} - 25.005,42 \text{ €} = 225.048,78 \text{ € arrotondato } \mathbf{225.050,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA

225.050,00 €



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.

Roma, li 11/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bariano 39, interno 4, piano 3

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio ed un lotto che si trovano in Via Bariano 39, 00126 Roma (RM) nel quartiere Dragona, nel X Municipio, collocato nel quadrante sud/ovest della città. Il quartiere è compreso fra Acilia a nord ed Ostia Antica a sud; si trova in prossimità dell'infrastruttura di trasporto definita dalla Via del Mare/Via Ostiense/Via dei Romagnoli e dalla ferrovia Roma-Lido che si collocano ad est del quartiere, mentre ad ovest troviamo il fiume Tevere e le aree ad esso pertinenti.

L'edificio è collocato in un'area a prevalente carattere residenziale ma è prossimo ai principali servizi, quali scuole, negozi e spazi commerciali, aree verdi e industrie nella porzione più periferica del quartiere. È servito da linee autobus della rete di superficie Atac (04/ e 063), la fermata più vicina della Roma-Lido si trova ad Acilia (a 3.5 km) mentre la fermata più vicina della metropolitana linea B è Eur-Magliana (14.3 km). L'azienda ospedaliera più vicina è il Presidio Ospedaliero G.B. Grassi a 10.5 km; il centro commerciale più vicino è Euroma2 a circa 15.5 km al quale si possono aggiungere i centri commerciali Da Vinci Village e Parco Leonardo a circa 22 km. L'Aeroporto Internazionale Leonardo da Vinci di Fiumicino si trova a 13.4 km.

Il bene oggetto di perizia è l'appartamento piano 3 int. 4 (sub.4) composto di una cucina, 2 bagni, una zona giorno, 3 camere da letto, 3 balconi. Per raggiungere il bene è necessario percorrere un vialetto comune che porta alle scale a servizio degli appartamenti.

L'appartamento si inserisce in un contesto condominiale a carattere familiare privo di regolamento ed amministratore di condominio. Non è presente ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito in modo abusivo ma in data 24/02/1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (prot. n. 24705) dal sig. ***** per i beni di sua proprietà, di cui l'appartamento identificato dall'int.4 faceva parte. A seguito dell'assenza di conformità tecnica statica riscontrata a causa di difformità fra progetto e realizzazione (depositato al Genio Civile il 21/07/1983 prot. n. 047341) è stata redatta dall'Ing. Sanò Gianfranco una relazione con gli interventi di consolidamento da realizzare. Il certificato di idoneità statica è stato rilasciato ai sensi dell'art. 35 quarto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 in data 29/02/1988.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 2124/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Bariano 39, interno 4, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	146,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio ed un lotto che si trovano in Via Bariano 39, 00126 Roma (RM) nel quartiere Dragona, nel X Municipio, collocato nel quadrante sud/ovest della città. Il quartiere è compreso fra Acilia a nord ed Ostia Antica a sud; si trova in prossimità dell'infrastruttura di trasporto definita dalla Via del Mare/Via Ostiense/Via dei Romagnoli e dalla ferrovia Roma-Lido che si collocano ad est del quartiere, mentre ad ovest troviamo il fiume Tevere e le aree ad esso pertinenti. L'edificio è collocato in un'area a prevalente carattere residenziale ma è prossimo ai principali servizi, quali scuole, negozi e spazi commerciali, aree verdi e industrie nella porzione più periferica del quartiere. È servito da linee autobus della rete di superficie Atac (04/ e 063), la fermata più vicina della Roma-Lido si trova ad Acilia (a 3.5 km) mentre la fermata più vicina della metropolitana linea B è Eur-Magliana (14.3 km). L'azienda ospedaliera più vicina è il Presidio Ospedaliero G.B. Grassi a 10.5 km; il centro commerciale più vicino è Euroma2 a circa 15.5 km al quale si possono aggiungere i centri commerciali Da Vinci Village e Parco Leonardo a circa 22 km. L'Aeroporto Internazionale Leonardo da Vinci di Fiumicino si trova a 13.4 km. Il bene oggetto di perizia è l'appartamento piano 3 int. 4 (sub.4) composto di una cucina, 2 bagni, una zona giorno, 3 camere da letto, 3 balconi. Per raggiungere il bene è necessario percorrere un vialetto comune che porta alle scale a servizio degli appartamenti. L'appartamento si inserisce in un contesto condominiale a carattere familiare privo di regolamento ed amministratore di condominio. Non è presente ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 1728, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito in modo abusivo ma in data 24/02/1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (prot. n. 24705) dal sig. ***** per i beni di sua proprietà, di cui l'appartamento identificato dall'int.4 faceva parte. A seguito dell'assenza di conformità tecnica statica riscontrata a causa di difformità fra progetto e realizzazione (depositato al Genio Civile il 21/07/1983 prot. n. 047341) è stata redatta dall'Ing. Sanò Gianfranco una relazione con gli interventi di consolidamento da realizzare. Il certificato di idoneità statica è stato rilasciato ai sensi dell'art. 35 quarto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 in data 29/02/1988.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

