
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 447/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	4
Confini.....	4
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
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 447/2021 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 26/01/2022, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/1922 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Colferro (RM) - Via Latina 31**

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato adibito ad attività sportiva e relativi servizi, all'interno di un Complesso sportivo denominato OLIMPIA siti in località Colferro (Rm) in Via Latina n.31, censiti al N.C.E.U. al foglio 8, particella 1475 sub. graffati 1,2,3. L'accesso alla proprietà si ha tramite un cancello carrabile/pedonale da via Latina, percorrendo un viale pavimentato ricadente totalmente nella particella 1480 e non facente parte della proprietà oggetto di pignoramento. La proprietà è composta da: - un campo sportivo coperto polivalente con spalti di superficie lorda complessiva pari a circa 1142,10 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 1); - un fabbricato per i servizi composto da spogliatoi, docce, bagni, centrale termica ed infermeria di superficie lorda complessiva di circa 215,63 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 2); - un'area scoperta di pertinenza a corte di superficie lorda complessiva pari a circa 276,50 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 3). Per una superficie convenzionale di mq. 1.299,68. Il campo sportivo polivalente coperto presenta una copertura in legno lamellare e pavimentazione in vinilico. L'altezza media interna è di circa 7,00 metri. Sul lato est, all'interno, sono presenti degli spalti con sovrastruttura tubolare amovibile. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il fabbricato dei servizi ha un piano fuori terra composto da una centrale termica, un infermeria con relativi bagni, un disimpegno da cui si accede a quattro spogliatoi, tutti con docce e bagni. All'interno è presente una pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti di bagni e docce in ceramica smaltata per un'altezza pari a 2 metri. Le porte degli spogliatoi sono del tipo antipanico e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera ed apertura a vasistas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio. Sottostante il fabbricato dei servizi è presente un locale interrato utilizzato come riserva idrica per il sistema antincendio. Esternamente il fabbricato è rivestito con mattoni a cortina e la struttura portante è evidenziata da intonaco e tinteggiatura di colore grigio. La copertura è piana non praticabile.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Colferro (RM) - Via Latina 31**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

In base alla relazione preliminare dell'Avv. Chieppa Antonia Delegata alla vendita la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta nei termini pertanto la procedura appare regolare.

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)

CONFINI

La proprietà oggetto di pignoramento confina con: - a nord distacco su via degli Esplosivi; - ad est con la particella 1421 - a sud e ad ovest con la particella 1480; - salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Campo Sportivo	1100,95 mq	1142,10 mq	1,00	1142,10 mq	7,00 m	T
Fabbricato Servizi	176,28 mq	215,63 mq	0,50	107,81 mq	3,00 m	T
corte	276,50 mq	276,50 mq	0,18	49,77 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1299,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1299,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1998 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terrani Fg. B, Part. 21



		Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5025
Dal 23/09/1998 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. B, Part. 21 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 4885
Dal 29/10/1998 al 22/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. B, Part. 1420 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1796 Reddito dominicale € 5,57 Reddito agrario € 5,57
Dal 22/03/2001 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. B, Part. 1475 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1796
Dal 31/10/2006 al 14/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. B, Part. 1475, Sub. 1 Categoria D6 Rendita € 18.869,00 Piano T Graffato 2-3

L'errore del nome della società viene riportato erroneamente anche in Catasto sia terreni che Fabbricati

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	B	1475	1		D6				18869 €	T	2-3

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
B	1475				E.U.		1796 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



Sono stati riscontrati errori nell'intestazione della società SHOOT BOWLING con SHOOT BOOWLING a partire dall'atto di compravendita e nelle intestazioni catastali come pure nel pignoramento MPS del 09/03/2018 si precisa che la Trascrizione dell'atto di compravendita risulta regolare come pure i C.F. sono realmente quelli della SHOOT BOWLING.

STATO CONSERVATIVO

gli immobili al momento dell'accesso sono risultati in buoni stato di manutenzione e conservazione in alcuni locali servizi erano in atto lavori di manutenzione (pittura, manutenzione ordinaria)

PARTI COMUNI

non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono state trovate servitù, censo, livello o usi civici sugli immobili pignorati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CAMPO SPORTIVO: - la struttura è mista, in cemento armato e legno lamellare; - esternamente è in parte vetrato ed in parte rivestito con mattoni a cortina; - la pavimentazione è in vinilico; - gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. **FABBRICATO SERVIZI:** - la struttura è in cemento armato con tamponature e la copertura è piana non praticabile costituita da solaio in laterocemento; - esternamente è in parte rivestito con mattoni a cortina ed in parte intonacato e tinte di colore grigio; - la pavimentazione è in gress porcellanato; - i rivestimenti sono in ceramica smaltata; - gli infissi sono in alluminio con vetrocamera; - il riscaldamento è autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio. **L'AREA ESTERNA** è pavimentata. Il tutto come da Documentazione Fotografica allegata

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: 06/08/2020
- Scadenza contratto: 31/08/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

Contratto di affitto alla [REDACTED] consede in [REDACTED] Registrato Ufficio Territoriale di Palestrina in data 06/08/2020 con inizio 01/09/2020 scadenza 31/08/2026 per la durata di anni sei per un canone di locazione di €. 36.000,00 specificando che per il primo anno 01/09/2020 al



31/08/2021 canone di €. 24.000,00 per il secondo anno dal 01/09/2021 al 31/08/2022 canone di €. 30.000,00 per tornare a €. 36.000,00 al terzo anno

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1984 al 26/07/1993	**** Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/07/1993 al 23/09/1998	**** Omissis****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Fea Mario	23/09/1998			61758	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1993 al 23/09/1998	**** Omissis****			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ratti Nicola	26/07/1993	27720	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/07/1993 al	**** Omissis****	Compravendita	



23/09/1998		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fea mario	29/10/1998	61927	7081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	07/11/1998	4119	2976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Velletri	07/11/1998	2976		

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 attualmente invariata.

Si fa notare che nell'atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] e la Shoot Bowling la società viene indicata erroneamente con due O mentre la società che ha acquistato è la SHOOT BOWLING, si nota che nella trascrizione viene riportato in nome della società Corretto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 31/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione garanzia Mutuo
 Iscritto a Velletri il 28/05/2005
 Reg. gen. 3120 - Reg. part. 654
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.512.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 900.000,00
 Spese: € 180.000,00
 Interessi: € 432.000,00
 Rogante: BELLI TOMMASO
 Data: 18/05/2005
 N° repertorio: 13684
 N° raccolta: 5064



Note: NELLA ISCRIZIONE VIENE INDICATA LA PARTICELLA 1420 SOPPRESSA IN DATA 17/01/2006 CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA 1475 CHE INDIVIDUA AD OGGI IL COMPLESSO SPORTIVO PIGNORATO.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Velletri il 06/06/2008
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 743
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 2.000.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Saraceno Massimo
Data: 29/05/2008
N° repertorio: 3363
N° raccolta: 743
- **Ipoteca Con. Amm.va** derivante da Ruolo
Iscritto a Velletri il 13/09/2018
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 640
Quota: 1/1
Importo: € 199.387,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 99.693,90

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 09/03/2018
Reg. gen. 912 - Reg. part. 673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Trascrizione la società Viene indicata SHOOT BOOWLING anziché SHOOT BOWLING
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 17/12/2021
Reg. gen. 6679 - Reg. part. 4914
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Piano di Riqualficazione Urbana adottato dal Comune di Colleferro e per cui è stata stipulata Convenzione Urbanistica Rep. 7678 del 05/07/2001 per Programma di Riqualficazione Urbana tra Comune di Colleferro e Società Shoot Bowling S.r.l.. Il terreno in oggetto ricade



all'interno del P.T.P.R. Regione Lazio in: - TAV A30 FOGLIO 388: "Paesaggio degli insediamenti Urbani"; - TAV B30 FOGLIO 388: "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001)" e " Beni lineari, testimonianze dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (art.13 co.3 lett. a L.R. 24/98)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Colferro (Rm), si è riscontrato che i manufatti che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono legittimati da: - Concessione n. 53 del 18/07/2001 (P.E. n.59 del 06/03/2001) rilasciata al Sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante della Shoot Bowling S.r.l., per la "Realizzazione delle opere di cui all'art. 8 della convenzione urbanistica n. 7678 del 05/07/2001"; - Concessione n. 88 del 09/11/2001 rilasciata alla Shoot Bowling S.r.l. per la "Realizzazione del complesso ricettivo sportivo, 1° fase di attuazione del programma di riqualificazione urbana"; - Concessione n. 81 del 01/08/2002 rilasciata alla Shoot Bowling S.r.l. per la "Realizzazione del complesso ricettivo sportivo, 2° fase di attuazione del programma di riqualificazione urbana"; - D.I.A. Prot. n. 12832 del 13/03/2003 e prot. n. 11482 del 19/05/2004; - Permesso di Agibilità n. 1 del 12/01/2006; - Permesso di Agibilità n. 4 del 11/02/2010. Al Comune di Colferro (Rm) sono stati reperiti i documenti inerenti la legittimità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento. Essendo presente un Certificato di Agibilità rilasciato in data posteriore a tutte le Concessioni Edilizie ed essendo completo di elaborati grafici, si è preso in considerazione quest'ultimo per la determinazione di conformità con lo stato dei luoghi. Pertanto, lo stato dei luoghi corrisponde parzialmente al progetto preso in esame come ultima autorizzazione. Nello specifico si ha: - Differente disposizione interna del fabbricato servizi; - Differenti aperture prospettiche del fabbricato servizi; - Mancata presenza delle scale esterne per collegamento con l'area di sosta in via degli Esplosivi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- non è allegato il certificato energetico dell'immobile / APE.
- non è allegato la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- non è allegato la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- non è allegata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state riscontrate lievi difformità dovute a diversa distribuzione interna sanabili con SCIA in Sanatoria.

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 - Complesso sportivo ubicato a Colleferro (RM) - Via Latina 31

Trattasi di un fabbricato adibito ad attività sportiva e relativi servizi, all'interno di un Complesso sportivo denominato OLIMPIA siti in località Colleferro (Rm) in Via Latina n.31, censiti al N.C.E.U. al foglio 8, particella 1475 sub. graffati 1,2,3. L'accesso alla proprietà si ha tramite un cancello carrabile/pedonale da via Latina, percorrendo un viale pavimentato ricadente totalmente nella particella 1480 e non facente parte della proprietà oggetto di pignoramento. La proprietà è composta da: - un campo sportivo coperto polivalente con spalti di superficie lorda complessiva pari a circa 1142,10 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 1); - un fabbricato per i servizi composto da spogliatoi, docce, bagni, centrale termica ed infermeria di superficie lorda complessiva di circa 215,63 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 2); - un'area scoperta di pertinenza a corte di superficie lorda complessiva pari a circa 276,50 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 3). Per una superficie convenzionale di mq. 1.299,68. Il campo sportivo polivalente coperto presenta una copertura in legno lamellare e pavimentazione in vinilico. L'altezza media interna è di circa 7,00 metri. Sul lato est, all'interno, sono presenti degli spalti con sovrastruttura tubolare amovibile. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il fabbricato dei servizi ha un piano fuori terra composto da una centrale termica, un infermeria con relativi bagni, un disimpegno da cui si accede a quattro spogliatoi, tutti con docce e bagni. All'interno è presente una pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti di bagni e docce in ceramica smaltata per un'altezza pari a 2 metri. Le porte degli spogliatoi sono del tipo antipanico e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera ed apertura a vasistas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio. Sottostante il fabbricato dei servizi è presente un locale interrato utilizzato come riserva idrica per il sistema antincendio. Esternamente il fabbricato è rivestito con mattoni a cortina e la struttura portante è evidenziata da intonaco e tinteggiatura di colore grigio. La copertura è piana non praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1475, Sub. 1, Categoria D6, Graffato 2-3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1475, Qualità E.U.

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

Valore di stima del bene: € 926.718,00

•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. Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti presunti, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una Stima per parametri tecnici, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto.

STIMA ANALITICA

la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, tenuto conto di tutte le problematiche sopra descritte consistenti in ripristino dei luoghi, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli:

Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 30.000,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del



3% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 30% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 21.000,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a **€. 700.000,00**

STIMA PER PARAMETRI TECNICI

Tenendo presente che detto immobile è situato nella immediata periferia del Comune di Collevero a pochi passi dal centro, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 950,00 e €. 1.400,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, al fatto che risulta affittato con contratto di locazione opponibile alla procedura che occorre sistemare le incongruenze riscontrate si può assegnare un valore al mq. di €. 1.150,00 Superficie ragguagliata Mq. 1.299,68 Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di **€. 1.494.632,00**

A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile che sarà di **€. 1.097.316,00** a cui viene applicato un abbattimento del 15% poiché insiste contratto di locazione, mentre per il ripristino delle incongruenze riscontrate tramite SCIA in sanatoria è stata calcolata una spesa di €. 6.000,00 pertanto viene stimato per il **prezzo a Base D'Asta di €. 926.718,00** (dicansi euro Novecentoventiseimilasettecentodiciotto/00)

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

•Valore di stima del bene: **€. 926.718,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Collevero (RM) - Via Latina 31	1299,68 mq	713,00 €/mq	€ 926.671,84	100,00%	€ 926.718,00
				Valore di stima:	€ 926.718,00

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 24/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 21/03/2022)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità



- ✓ N° 5 Concessione edilizia - n° 75-24-81-88-53
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria e elaborato grafico
- ✓ N° 4 Tavola del progetto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Inizio Fine lavori
- ✓ Altri allegati - Genio Civile n° 5 pratiche
- ✓ Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ Altri allegati - Convenzione Urbanistica Comune Collesferro
- ✓ Altri allegati - Grafico di rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contatto di affitto alla
- ✓ Altri allegati - Spese



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Colferro (RM) - Via Latina 31**

Trattasi di un fabbricato adibito ad attività sportiva e relativi servizi, all'interno di un Complesso sportivo denominato OLIMPIA siti in località Colferro (Rm) in Via Latina n.31, censiti al N.C.E.U. al foglio 8, particella 1475 sub. graffati 1,2,3. L'accesso alla proprietà si ha tramite un cancello carrabile/pedonale da via Latina, percorrendo un viale pavimentato ricadente totalmente nella particella 1480 e non facente parte della proprietà oggetto di pignoramento. La proprietà è composta da: - un campo sportivo coperto polivalente con spalti di superficie lorda complessiva pari a circa 1142,10 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 1); - un fabbricato per i servizi composto da spogliatoi, docce, bagni, centrale termica ed infermeria di superficie lorda complessiva di circa 215,63 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 2); - un'area scoperta di pertinenza a corte di superficie lorda complessiva pari a circa 276,50 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 3). Per una superficie convenzionale di mq. 1.299,68. Il campo sportivo polivalente coperto presenta una copertura in legno lamellare e pavimentazione in vinilico. L'altezza media interna è di circa 7,00 metri. Sul lato est, all'interno, sono presenti degli spalti con sovrastruttura tubolare amovibile. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il fabbricato dei servizi ha un piano fuori terra composto da una centrale termica, un infermeria con relativi bagni, un disimpegno da cui si accede a quattro spogliatoi, tutti con docce e bagni. All'interno è presente una pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti di bagni e docce in ceramica smaltata per un'altezza pari a 2 metri. Le porte degli spogliatoi sono del tipo antipanico e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera ed apertura a vasistas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio. Sottostante il fabbricato dei servizi è presente un locale interrato utilizzato come riserva idrica per il sistema antincendio. Esternamente il fabbricato è rivestito con mattoni a cortina e la struttura portante è evidenziata da intonaco e tinteggiatura di colore grigio. La copertura è piana non praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1475, Sub. 1, Categoria D6, Graffato 2-3

al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1475, Qualità E.U.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Piano di Riquilificazione Urbana adottato dal Comune di Colferro e per cui è stata stipulata Convenzione Urbanistica Rep. 7678 del 05/07/2001 per Programma di Riquilificazione Urbana tra Comune di Colferro e Società Shoot Bowling S.r.l.. Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. Regione Lazio in: - TAV A30 FOGLIO 388: "Paesaggio degli insediamenti Urbani"; - TAV B30 FOGLIO 388: "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m (artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001)" e " Beni lineari, testimonianze dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (art. 13 co.3 lett. a L.R. 24/98)".

VALORE STIMATO BASE D'ASTA € 926.718,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 447/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Latina 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. B, Part. 1475, Sub. 1, Categoria D6, Graffato 2-3 Identificato al catasto Terreni - Fg. B, Part. 1475, Qualità E.U.	Superficie	1299,68 mq
Stato conservativo:	gli immobili al momento dell'accesso sono risultati in buoni stato di manutenzione e conservazione in alcuni locali servizi erano in atto lavori di manutenzione (pittura, manutenzione ordinaria)		
Descrizione:	<p>Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato adibito ad attività sportiva e relativi servizi, siti in località Colleferro (Rm) in Via Latina n.31, censiti al N.C.E.U. al foglio B, particella 1475 sub. graffati 1,2,3. L'accesso alla proprietà si ha tramite un cancello carrabile/pedonale da via Latina, percorrendo un viale pavimentato ricadente totalmente nella particella 1480 e non facente parte della proprietà oggetto di pignoramento. La proprietà è composta da: - un campo sportivo coperto polivalente con spalti di superficie lorda complessiva pari a circa 1142,10 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 1); - un fabbricato per i servizi composto da spogliatoi, docce, bagni, centrale termica ed infermeria di superficie lorda complessiva di circa 215,63 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 2); - un'area scoperta di pertinenza di superficie lorda complessiva pari a circa 276,50,00 mq (censito al N.C.E.U. con il Sub 3), per una superficie convenzionale di mq. 1.299,68. Il campo sportivo polivalente coperto presenta una copertura in legno lamellare e pavimentazione in vinilico. L'altezza media interna è di circa 7,00 metri. Sul lato est, all'interno, sono presenti degli spalti con sovrastruttura tubolare amovibile. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il fabbricato dei servizi ha un piano fuori terra composto da una centrale termica, un infermeria con relativi bagni, un disimpegno da cui si accede a quattro spogliatoi, tutti con docce e bagni. All'interno è presente una pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti di bagni e docce in ceramica smaltata per un'altezza pari a 2 metri. Le porte degli spogliatoi sono del tipo antipanico e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera ed apertura a vasistas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e termosifoni in alluminio. Sottostante il fabbricato dei servizi è presente un locale interrato utilizzato come riserva idrica per il sistema antincendio. Esternamente il fabbricato è rivestito con mattoni a cortina e la struttura portante è evidenziata da intonaco e tinteggiatura di colore grigio. La copertura è piana non praticabile</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 Concessione garanzia Mutuo
Iscritto a Velletri il 28/05/2005
Reg. gen. 3120 - Reg. part. 654
Quota: 1/1
Importo: € 1.512.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 180.000,00
Interessi: € 432.000,00
Rogante: BELLI TOMMASO
Data: 18/05/2005
N° repertorio: 13684
N° raccolta: 5064
Note: NELLA ISCRIZIONE VIENE INDICATA LA PARTICELLA 1420 SOPPRESSA IN DATA 17/01/2006 CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA 1475 CHE INDIVIDUA AD OGGI IL COMPLESSO SPORTIVO PIGNORATO.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Velletri il 06/06/2008
Reg. gen. 3363 - Reg. part. 743
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 2.000.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: Saraceno Massimo
Data: 29/05/2008
N° repertorio: 3363
N° raccolta: 743

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 09/03/2018
Reg. gen. 912 - Reg. part. 673
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Trascrizione la società Viene indicata SHOOT BOOWLING anziché SHOOT BOWLING
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 17/12/2021



Reg. gen. 6679 - Reg. part. 4914

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

