
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.848,00	15

INCARICO

In data 08/03/2023, 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. 568 c.p.c., 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 Colferro (RM) - Vicolo degli Orti n. 11, piano T e 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di compendio immobiliare sito in Colferro (RM), località "Colferro Scalo", con accesso da Vicolo degli Orti n. 11, costituito da un fabbricato residenziale composto da un appartamento, distribuito su due piani (piano terra e piano primo), e da un locale garage al piano terra.

L'appartamento è composto da una stanza, al piano terra, e da soggiorno, cucina, stanza, bagno e due balconi a livello, al piano primo. Mentre, il garage è posto al piano terra attiguo all'appartamento.

Il sottoscritto, tramite Racc. R.R. ha formalmente comunicato alla parte che il giorno 6 aprile 2023 alle ore 10,00 unitamente al custode giudiziario avrebbe eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto della procedura. Il giorno ed ora stabilita unitamente al Custode Giudiziario, presente la proprietaria si è proceduto alla visita dell'immobile.

In seguito ad accordi telefonici, in data 8 maggio 2023, è stato effettuato altro sopralluogo al fine di completare le operazioni di rilievo. Il dettaglio delle operazioni peritali è riportato nei verbali di accesso firmati per conferma dai presenti ed allegati al presente elaborato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Vicolo degli Orti n. 11, piano T e 1°

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 la parte esecutata e pertanto debitrice risulta essere: ****
Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti dal titolo di proprietà, giusto rogito rep. n. 87847 dell'11 novembre 1999 Notaio **** Omissis ****, dalla certificazione presente in atti e dalla relazione preliminare.

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva confina:

- l'appartamento con: distacco verso Vicolo degli Orti, distacco verso Vicolo Trombetta, p.lla 337, salvi se altri.
- il garage con: distacco verso Vicolo degli Orti, p.lla 336, p.lla 69, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,70 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	2,70 m	T e 1°
Balcone scoperto	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	1°
Autorimessa	11,50 mq	21,00 mq	0,80	16,80 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,82 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. Quanto sopra

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2002 al 05/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. seg, Fg. 17, Part. 306, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1 ^a , Cons. 5 vani Superficie catastale ,, mq Rendita € 188,51 Piano T-1°
Dal 06/05/2003 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. seg, Fg. 17, Part. 306, Sub. 503 Categoria C6 Cl.2 ^a , Cons. 12 mq Rendita € 22,93 Piano T
Dal 06/05/2003 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 306, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1 ^a , Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T-1°
Dal 09/11/2015 al 21/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. seg, Fg. 17, Part. 306, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1 ^a Superficie catastale 125 mq Rendita € 169,66 Piano T-1°
Dal 09/11/2015 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. seg,, Fg. 17, Part. 306, Sub. 503 Categoria C6 Cl.2 ^a , Cons. 12 mq Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 22,93 Piano T
Dal 22/11/2021 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. seg, Fg. 17, Part. 306, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1 ^a Superficie catastale 106 mq Rendita € 169,66 Piano T-1°

I signori **** Omissis **** risultano essere proprietari ciascuno per 1/2, giusto rogito del notaio **** Omissis **** rep. 87847/22816 del 11/11/1999. Dall'esame degli atti si evince che non c'è corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale; difatti, confrontando il titolo di proprietà con quanto riportato in catasto si rileva che in catasto è stato indicato, forse per mero errore materiale, come proprietario il sig. **** Omissis ****, anziché **** Omissis ****, che risulta essere invece, l'effettivo proprietario. Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene necessario procedere, mediante apposita variazione catastale alla rettifica/aggiornamento dei nominativi degli effettivi proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SEG	17	306	502		A4	1	4,5 vani	106 mq	169,66 €	T e 1°		
SEG	17	306	503		C6	2 ^a		12,00 mq	22,23 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I signori **** Omissis **** risultano essere proprietari ciascuno per 1/2, giusto rogito del notaio **** Omissis **** rep. 87847/22816 del 11/11/1999. Dall'esame degli atti si evince che non c'è corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale; difatti, confrontando il titolo di proprietà con quanto riportato in catasto si rileva che in catasto è stato indicato, forse per mero errore materiale, come proprietario il sig. **** Omissis ****, anziché **** Omissis ****, che risulta essere invece, l'effettivo proprietario. Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene necessario procedere, mediante apposita variazione catastale alla rettifica/aggiornamento dei nominativi degli effettivi proprietari.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa; I dati catastali così come risultanti dalla documentazione ipo-catastale e dalla relazione preliminare sono idonei ad identificare in modo inequivocabile l'immobile individuato nel pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risente nell'insieme della vetustà del fabbricato. Come si evince dall'allegata documentazione fotografica l'attuale stato d'uso e di conservazione dell'appartamento è da ritenersi mediocre/scadente.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato per il quale non è stato costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione rilevata in sede di accesso e dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro non risulta che l'immobile sia gravato da servitù, censi ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato ai margini del centro abitato di Colleferro in località "Colleferro Scalo", in una zona caratterizzata da insediamenti artigianali e residenziali del tipo economico popolare. Dal punto di vista architettonico il fabbricato, che costituisce l'immobile oggetto della procedura, presenta un aspetto semplice e modesto. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo nell'appartamento 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 è da ritenersi mediocre stante i mancati interventi a carattere manutentorio e la scarsa dotazione logistica degli impianti. Fondazioni: non ispezionate; Esposizione: il fabbricato risulta esposto con i prospetti principali in direzione est; Altezza utile interna: ml 2,70; Strutture verticali: in muratura; Solai: in travi di legno; Copertura a tetto con struttura lignea e lastre di "Eternit" che da un sommario accertamento visivo risulta essere fortemente deteriorato; Le rifiniture si possono riassumere come appresso: - pavimenti con piastrelle in ceramica; - rivestimenti in ceramica nel bagno; - infissi in metallo ad uno o due battenti, completi di vetri, ferramenta di chiusura e persiane in metallo; - bussole in legno complete di ferramenta; - pareti e soffitti intonacate e tinteggiate; - apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio; Impianti: - impianto elettrico sottotraccia; - impianto termico del tipo autonomo formato da tubazioni, elementi radianti e caldaia (non funzionante) alimentata da gas; - impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale; - impianto igienico-sanitario sottotraccia allacciato alla pubblica fognatura; Di detti impianti non sono stati rinvenuti i certificati di conformità.

Occorre precisare che il compendio immobiliare, stante lo stato di conservazione, necessita nell'insieme di consistenti lavori di manutenzione straordinaria ed in particolare occorre effettuare la bonifica della copertura in cemento-amianto ai sensi del D.M.S. 06/09/1994 e successive modifiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, come riscontrato in sede di sopralluogo, è tenuto in uso dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1999 al 24/04/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Giuseppe Valente	11/11/1999	87847	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le risultanze di cui sopra sono state desunte da quanto riportato nella certificazione ipo-catale, nella relazione notarile e nella relazione preliminare presenti in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 17/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Velletri il 12/11/1999
Reg. gen. 5080 - Reg. part. 1032
Importo: € 110.521,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Giuseppe Valente
Data: 11/11/1999
N° repertorio: 87848
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Velletri il 07/11/2003
Reg. gen. 5421 - Reg. part. 970
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Bocca Loredana

Data: 30/10/2003
N° repertorio: 9340

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 17/02/2023

Reg. gen. 1027 - Reg. part. 667

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Colferro l'area su cui è stato realizzato il fabbricato è destinata dal vigente PRG a "Zona Artigianale di Completamento" e attuazione con l'art. 38 delle NTA; Soggetta inoltre, ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 (piano territoriale paesaggistico Regionale P.T.P.R.) nonché al vincolo sismico ai sensi del D.M. 01/04/1983; 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 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 del fabbricato, lo scrivente, con nota prot. n. 16351 del 07/04/2023, ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Colferro.

In tale occasione ha preso visione dei fascicoli edilizi registrati a nome degli esecutati e da questo esame è emerso che il compendio immobiliare, costituito da un unico corpo di fabbrica, è stato realizzato in epoca remota e comunque prima dell'anno 1967.

Dagli atti dei sopracitati fascicoli edilizi è risultato:

- a) - che la comunicazione prot. n. 9915 del 12/07/199, presentata per la fusione delle unità immobiliari, individuate catastalmente con i sub n. 2 e n. 3, inoltrata ai sensi dell'art. 4, comma 7, lettera e), della Legge n. 662 del 23 dicembre 1996, citata nel rogito rep. 87847/22816 del notaio **** Omissis **** non è stata trovata;
- b) - che al Sig. **** Omissis **** in data 28/07/2000 con Concessione Edilizia n. 99/2000 è stato autorizzato il cambio della destinazione d'uso del locale cantina ad autorimessa e l'ampliamento dell'esistente ingresso da pedonale a carrabile.

Dal fascicolo edilizio (n. 99/2000) è stata estratta:

- copia della concessione edilizia n. 99/2000 e relativo grafico di progetto;
- copia della nota della Regione Lazio, pervenuta il 29/06/2000 prot. n. 11527, con la quale l'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art 7, comma 5, L. Reg. n. 4/1985, ha comunicato l'avvenuto deposito del progetto esecutivo per i lavori di ampliamento del vano porta.

Dall'esame della documentazione presente nella pratica è emerso che la richiesta dell'autorizzazione ad eseguire i lavori non è stata avanzata da entrambi i proprietari ma dal solo **** Omissis ****, inoltre non risulta che sia stato nominato il direttore dei lavori e tantomeno sia stata comunicata la data di inizio e quella di

fine lavori.

Dato che il progetto prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di opere in c.a. che interessavano la struttura portante del fabbricato, il titolare della concessione edilizia, unitamente al direttore dei lavori, avrebbe dovuto provvedere agli adempimenti previsti dell'art. 7, comma 4 della citata Legge Regionale n. 4/85.

Non risulta che dette opere siano state collaudate.

c) - che con nota prot. n. 2149 del 28/01/2004 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria /ordinaria;

Dal fascicolo edilizio (n. 12/2004) è stata estratta:

- copia della Comunicazione di Inizio Attività e relativo grafico di progetto;
- copia della relazione tecnica asseverata;

Dall'esame della documentazione presente nella pratica è emerso che la D.I.A. non è stata presentata da entrambi i proprietari, ma dalla sola Signora **** Omissis ****;

Inoltre non è stata comunicata la data di fine lavori.

Non risulta che dette opere siano state collaudate.

d) - che con nota prot. n. 7585 del 11/03/2021 è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per l'esecuzione: di lavori di ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni e apertura vano nella muratura portante;

Dal fascicolo edilizio è stata estratta:

- copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e relativo grafico di progetto;
- copia della relazione tecnica;

Dall'esame della documentazione presente nella pratica è stato constatato che la S.C.I.A. è stata presentata dalla sola Signora **** Omissis **** e non da entrambi i proprietari;

Inoltre: non è stata comunicata la data di fine lavori, non è stato richiesto il prescritto nulla-osta sismico rilasciato dalla Regione Lazio – Genio Civile e che le suddette opere siano state collaudate.

Occorre altresì evidenziare che lo stato dei luoghi è risultato diverso da quello riportato sull'elaborato grafico, allegato alla S.C.I.A. prot. n. 7585 del 11/03/2021.

Come riferito dalla proprietaria, per mero errore progettuale, la prevista apertura del vano porta nel locale al piano terra doveva intendersi chiusura dell'esistente poiché di collegamento con altra unità immobiliare di proprietà di terzi. Difatti detta porta, come constatato in occasione del sopralluogo, è stata chiusa.

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

In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che l'impianto termico non era funzionante e sprovvisto 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.

Come in precedenza riferito l'immobile di che trattasi fa parte di un fabbricato per il quale non è costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Vicolo degli Orti n. 11, piano T e 1°
Trattasi di compendio immobiliare sito in Colferro (RM), località "Colferro Scalo", con accesso da Vicolo degli Orti n. 11, costituito da un fabbricato residenziale composto da un appartamento, distribuito su due piani (piano terra e piano primo), e da un locale garage al piano terra. L'appartamento è composto da una stanza, al piano terra, e da soggiorno, cucina, stanza, bagno e due balconi a livello, al piano primo. Mentre, il garage è posto al piano terra attiguo all'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 306, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. 17, Part. 306, Sub. 503, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 104.848,80

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, 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 Colferro, 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, consiste nel acquisire e comparare i prezzi al mq elencati nei Borsini Immobiliari 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, consente di ricavare un prezzo medio unitario che, opportunamente ragguagliato, sarà 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 Colferro (zona omogenea Colferro/Segni Scalo), che si aggirano mediamente in €/mq 1.100,00 (tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate) e in €/mq 1.300,00 (reperite sui borsini immobiliari), il valore medio di mercato è stato individuato in €/mq 1.200,00. 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 oltre 50 anni, considerato l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 30%.

Pertanto € 1.200,00 x 0,70 = € 840,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colferro (RM) - Vicolo degli Orti n. 11, piano T e 1°	124,82 mq	840,00 €/mq	€ 104.848,80	100,00%	€ 104.848,80
				Valore di stima:	€ 104.848,80

Valore di stima: € 104.848,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25000,00	€

Valore finale di stima: € 79.848,00

Il compendio, immobiliare come in precedenza riferito, necessita di consistenti lavori di manutenzione straordinaria ed in via preliminare occorre effettuare la bonifica della copertura in cemento-amianto (Etrenit), così come previsto dalla vigente normativa.

Ultimati i sopracitati lavori, al fine di ottenere l'agibilità dell'immobile, è necessario procedere prima alla regolarizzazione (sanatoria) delle irregolarità amministrative sopra riscontrate e successivamente presentare al Comune di Colleferro apposita SCA (Segnalazione Certificata Agibilità).

Lo scrivente, anche sulla scorta di precedenti esperienze professionali, ha determinato in via presuntiva e forfettariamente in circa 25.000,00 euro l'importo complessivo dei costi da sostenere per realizzare i predetti lavori e per regolarizzare amministrativamente l'immobile.

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 30/05/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - 01 titolo di proprietà
- ✓ Visure e schede catastali - 02 visura storica
- ✓ Estratti di mappa - 03 estratto di mappa

- ✓ Planimetrie catastali - 04 planimetria catastale appartamento
- ✓ Planimetrie catastali - 05 planimetria catastale garage
- ✓ Concessione edilizia - 06 concessione edilizia n. 99/2000
- ✓ Tavola del progetto - 07 progetto allegato alla C.E. n. 99/2000
- ✓ Concessione edilizia - 08 copia DIA prot. n. 2149 del 28/01/2004
- ✓ Tavola del progetto - 09 copia progetto allegato DIA prot. n. 2149 del 28/01/2004
- ✓ Concessione edilizia - 10 copia SCIA prot. n. 7585 del 11/03/2021
- ✓ Tavola del progetto - 11 copia progetto allegato alla SCIA prot. n. 7585 del 11/03/2021
- ✓ Foto - 12 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 13 tav 01 ortofoto
- ✓ Altri allegati - 14 tav. n. 2 Gis- Catasto
- ✓ Altri allegati - 15 tav. n. 3 planimetria stralcio foglio catastale n. 17
- ✓ Altri allegati - 16 tav. n. 4 planimetria stralcio PRG
- ✓ Altri allegati - 17 tav. n. 5 planimetria stralcio tavv " A" e "B" PTPR
- ✓ Altri allegati - 18 tav. n. 6 planimetria rilievo stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - 19 verbali di accesso
- ✓ Altri allegati - 20 perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Vicolo degli Orti n. 11, piano T e 1°
Trattasi di compendio immobiliare sito in Colleferro (RM), località "Colleferro Scalo", con accesso da Vicolo degli Orti n. 11, costituito da un fabbricato residenziale composto da un appartamento, distribuito su due piani (piano terra e piano primo), e da un locale garage al piano terra. L'appartamento è composto da una stanza, al piano terra, e da soggiorno, cucina, stanza, bagno e due balconi a livello, al piano primo. Mentre, il garage è posto al piano terra attiguo all'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 306, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. 17, Part. 306, Sub. 503, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro l'area su cui è stato realizzato il fabbricato è destinata dal vigente PRG a "Zona Artigianale di Completamento" e attuazione con l'art. 38 delle NTA; Soggetta inoltre, ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 (piano territoriale paesaggistico Regionale P.T.P.R.) nonché al vincolo sismico ai sensi del D.M. 01/04/1983; 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: € 79.848,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.848,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Vicolo degli Orti n. 11, piano T e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 306, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. 17, Part. 306, Sub. 503, Categoria C6	Superficie	124,82 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risente nell'insieme della vetustà del fabbricato. Come si evince dall'allegata documentazione fotografica l'attuale stato d'uso e di conservazione dell'appartamento è da ritenersi mediocre/scadente.		
Descrizione:	Trattasi di compendio immobiliare sito in Colleferro (RM), località "Colleferro Scalo", con accesso da Vicolo degli Orti n. 11, costituito da un fabbricato residenziale composto da un appartamento, distribuito su due piani (piano terra e piano primo), e da un locale garage al piano terra. L'appartamento è composto da una stanza, al piano terra, e da soggiorno, cucina, stanza, bagno e due balconi a livello, al piano primo. Mentre, il garage è posto al piano terra attiguo all'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		