
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Lotto Unico



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - TerrenI ubicatI a Colferro (RM) - Via Latina n. 240.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	9
Bene N° 2 - TerrenI ubicatI a Colferro (RM) - Via Latina n. 240.....	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	10



Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	13
Bene N° 2 - TerrenI ubicatI a Colferro (RM) - Via Latina n. 240.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	15
Bene N° 2 - TerrenI ubicatI a Colferro (RM) - Via Latina n. 240.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	18
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 271/2021 del R.G.E.....	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1.....	27



INCARICO

All'udienza del 09/05/2022, il sottoscritto Arch. Andreoli Federico, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email; info@andreoliarchitetto.it, PEC f.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 06 9638756, Fax 06 9638756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Colleferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Colleferro (RM) - Via Latina n. 240

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Trattasi di complesso immobiliare con accesso su Via Latina n. 240, caratterizzato da una struttura in ferro e copertura in lamiera grecata con altezza interna 5.60 mt. Ove insistono un Locale commerciale di Mq. 396,00 (Sub. 504), un deposito/magazzino di Mq. 964,00 (Sub. 503), un ulteriore deposito di Mq. 469,00 (Sub. 505) ed adiacente magazzino di Mq. 296.80 (Sub. 506 P.T.) con altezza interna di mt. 2.20 al piano terra, mentre al piano primo insiste un locale uffici (ora trasformato in abitazione senza le prescritte autorizzazioni) di mq. 267.50 (Sub. 506 P.1.) con un'altezza interna di Mt. 2.90 con annesso terrazzo di Mq. 43.50 (Sub. 506 P.1.). il complesso Immobiliare si trova a 2 Km. Dal centro di Colleferro situato in un'area agricola posta tra la zona "Quarto Chilometro" e l'ingresso al suddetto paese. Il tutto riportato al N.C.E.U al Foglio 10, Part. 215 sub 503, 504, 505, 506.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A COLLEFFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240

Trattasi di Terreni Agricoli posti a confine con il Bene n. 1 sopra descritto, i terreni, allo momento del sopralluogo risultavano incolti. Tali terreni sono contraddistinti al C.T. al Foglio 10, Part. 188 di Mq. 5.848,00 (Seminativo Classe 3) ed al Foglio 10, Part. 191 di Mq. 169,00 (Pascolo Classe 3), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato in relazione, tali terreni ricadono in "Zona agricola normale", come definita dall'art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente di Colleferro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Colleferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Colleferro (RM) - Via Latina n. 240



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

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

Va specificato che, come da Relazione Preliminare dell'Avv. Michela Laezza **nell'atto di pignoramento nella parte della descrizione degli immobili vengono menzionati nr. 2 terreni, censiti nel Comune di Colleferro al foglio 10, part. 188 e part. 191 che invece non si rinvencono nella certificazione notarile e non sono presenti nella visura catastale, eseguita per soggetto. (All. 1)**

Il sottoscritto in merito ha allegato nota di trascrizione del 18/09/1998 R.G. 3464 e R.P. 2548

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

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)

Si precisa che, come da Relazione Preliminare allegata, i terreni catastalmente risultano ancora intestati a: SNIA VISCOSA - SOCIETA' NAZIONALE INDUSTRIA APPLICAZIONE VISCOSA - S. P. A. - CON SEDE IN MILANO per non introdotte volture



CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Il Complesso immobiliare confina a Nord con Via Latina, a Sud con Terreno part. 188 (oggetto di medesimo pignoramento) ad Est con la Particella 260 e ad ovest con la Part. n. 4 del Foglio 10 del Comune di Colleferro.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Il Terreno confina a Nord con Part. 215, a Sud con Terreno part. 187 ad Est con la Particella 145 e ad ovest con la Part. n. 4 del Foglio 10 del Comune di Colleferro.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale Sub. 504	377,00 mq	396,00 mq	1,00	396,00 mq	5,60 m	Terra
Deposito/Magazzino Sub. 503	918,00 mq	964,00 mq	0,7	674,80 mq	5,60 m	Terra
Deposito Sub. 505	446,66 mq	469,00 mq	0,7	328,30 mq	5,60 m	Terra
Magazzino Sub. 506	281,90 mq	296,00 mq	0,7	207,20 mq	2,20 m	Terra
Uffici Sub. 506	254,76 mq	267,50 mq	1,00	267,50 mq	2,90 m	Primo
Terrazzo Sub. 506	43,50 mq	43,50 mq	0,40	17,40 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				1891,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1891,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo Part. 188	5848,00 mq	5848,00 mq	1,00	5848,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo Part. 191	169,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6017,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6017,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2001 al 20/09/2013	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 503 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 964 mq Rendita € 2.638,68 Piano T Graffato no</p> <p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 504 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 396 mq Rendita € 9.717,65 Piano T Graffato no</p> <p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 505 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 469 mq Rendita € 1.248,17 Piano T Graffato no</p> <p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 506 Categoria A/7 Cl.2 Superficie catastale 335 mq Rendita € 1.162,03 Piano T-1 Graffato no</p>
Dal 20/09/2013 al 12/01/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 503 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 964 mq Rendita € 2.638,68 Piano T Graffato no</p> <p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 504 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 396 mq Rendita € 9.717,65 Piano T Graffato no</p> <p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 505 Categoria C2 Cl.4</p>



		<p>Superficie catastale 469 mq Rendita € 1.248,17 Piano T Graffato no</p> <p>Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 10, Part. 215, Sub. 506 Categoria A/7 Cl.2 Superficie catastale 335 mq Rendita € 1.162,03 Piano T-1 Graffato no</p>
--	--	---

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1998 al 20/09/2013	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 10, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 58 48 Reddito dominicale € 31,37 Reddito agrario € 18,12 Graffato no</p> <p>Catasto Terreni Fg. 10, Part. 191 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 69 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,02 Graffato no</p>
Dal 20/09/2013 al 12/07/2021	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 10, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 58 48 Reddito dominicale € 31,37 Reddito agrario € 18,12 Graffato no</p> <p>Catasto Terreni Fg. 10, Part. 191 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 69 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,02 Graffato no</p>



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	10	215	503		C2	4	964	964 mq	2638,68 €	T	no
COL	10	215	504		C1	7	392	396 mq	9717,65 €	T	no
COL	10	215	505		C2	4	456	469 mq	1248,17 €	T	no
COL	10	215	506		A7	2	12.5	326 mq	1162,03 €	T-1	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali in parte. Si specifica che, e che la planimetria del Sub. 506 descrive un magazzino al piano terra con difformità planimetriche ed un volume esterno da demolire. Al piano primo invece descrive un'Abitazione che, pur essendo correttamente graficizzata, risulta essere viziata da un cambio di destinazione d'uso senza le prescritte autorizzazioni. Infatti, come da Elaborato grafico allegato, il piano primo prevedeva degli uffici (assentiti come da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 132 del 21/12/2000.) il tutto meglio evidenziato nell'elaborato grafico comparativo redatto dal sottoscritto. Tali difformità andranno pertanto ripristinate come da Concessione Edilizia in Sanatoria. L'intervento di ripristino viene stimato a corpo in €. 50.000,00 che verranno detratte dalla stima

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240

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
10	188				Seminativo	3	00 58 48 mq	31,71 €	18,12 €	no
10	191				Pascolo	3	00 01 69 mq	0,08 €	0,02 €	no

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Si precisa che la documentazione fotografica redatta dal sottoscritto descrive i locali non completamente sgomberi, di fatti al momento del sopralluogo era in atto procedura di sgombrò e inventario per fallimento vecchia società.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

il Complesso Immobiliare risulta in mediocre e fatiscente stato di conservazione, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

i terreni oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo sono risultati incolti

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Si precisa che l'accesso avviene al civico 240 di Via Latina, Colleferro. L'area di accesso e parcheggio del Complesso Immobiliare oggetto di pignoramento (Part. 264, corte non in esecuzione) tale particella risulta essere un'area comune di spazio esterno che serve anche due immobili (particella 157 e la particella 265) i quali risultano essere estranei al Pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Si precisa che, come da nota di Trascrizione allegata in perizia del 18/09/1998 R.G. 3464 e R.P. 2548 che descrive la provenienza dei due terreni oggetto di pignoramento, alla sezione D (ulteriori informazioni) viene descritto che la società acquirente essendo a conoscenza dell'esistenza di una servitù di elettrodotto e di una servitù per la raccolta delle acque potabili in un vascone insistente sulla particella 188 del foglio 10, oggetto della vendita e descritta al superiore quadro b, a tale proposito autorizzava la parte venditrice ed i suoi aventi causa all'esercizio di detta servitù con il transito a carico della medesima particella, sia pedonale che carrabile. inoltre si richiamavano le servitù contenute nell'atto a rogito Notaio Nicola Raiti di Roma (coad. Ornella Castagna) del 27 gennaio 1994 rep.28547. Restava inoltre costituita ai sensi dell'art. 1062 del c.c. servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri dieci (mt. 10) e della lunghezza di circa metri lineari novantasette (ml. 97) lungo il confine con la Snia b.p.d., a carico delle particelle 188 e 191, a favore della restante proprietà della parte venditrice e suoi aventi causa. Si accede al terreno compravenduto attraverso un cancello insistente sulla particella 214 (di proprietà dei venditori); la parte acquirente si obbliga a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

STRUTTURE Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in ferro e tamponature perimetrali parte in vetro e parte in lamiera

PARETI ESTERNE Lamiera grecata e vetro.

PAVIMENTI cemento stampato

INFISSI Alluminio vetro singolo

IMPIANTO ELETTRICO Regolare per l'epoca di realizzazione.

IMPIANTO IDRICO Apparentemente completo nei vani servizio, ma non è stato potuto effettuare verifica

APPARECCHI IGENICO-SANITARI sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in acciaio cromato del tipo leggero fatiscenti

RISCALDAMENTO Impianto autonomo canalizzato, non è stata potuta effettuare verifica di funzionamento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1997 al 05/02/2001	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale	17/09/1997	1816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 05/02/2001 al 20/09/2013	**** Omissis ****	Atto Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente Giuseppe	20/09/2013	135454	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1997 al 05/02/2001	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale	17/09/1997	1816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2001 al 20/09/2013	**** Omissis ****	Atto Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente Giuseppe	20/09/2013	135454	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che catastalmente tali terreni risultano ancora intestati a: SNIA VISCOSA - SOCIETA' NAZIONALE INDUSTRIA APPLICAZIONE VISCOSA - S. P. A. - CON SEDE IN MILANO. Si allega in perizia Trascrizione dell'Atto Compravendita tra la DE.MAR.SOCIETA'A RESPONSABILITA'LIMITATA e i vecchi intestatari

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 11/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a Velletri il 30/06/2021
 Reg. gen. 3558 - Reg. part. 503
 Quota: 1/1
 Importo: € 520.588,55
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 309.874,13
 Rogante: VALENTE GIUSEPPE
 Data: 19/07/2001
 N° repertorio: 96450

Trascrizioni



- **ATTO DI SCISSIONE**
Trascritto a Velletri il 11/10/2013
Reg. gen. 5424 - Reg. part. 3484
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 03/08/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3238
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 11/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Velletri il 30/06/2021
Reg. gen. 3558 - Reg. part. 503
Quota: 1/1
Importo: € 520.588,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 309.874,13
Rogante: VALENTE GIUSEPPE
Data: 19/07/2001
N° repertorio: 96450

Trascrizioni

- **ATTO DI SCISSIONE**
Trascritto a Velletri il 11/10/2013
Reg. gen. 5424 - Reg. part. 3484
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 03/08/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3238
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

Il Complesso Immobiliare ricade in zona Agricola Normale del P.R.G. Vigente del Comune di Colleferro,

ART. 38 - "INSEDIAMENTI ANNESSI NELLE ZONE AGRICOLE"

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli successivi, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:

- a) alloggi residenziali nonché i relativi fabbricati rustici di servizio indispensabili allo svolgimento dell'attività agricola su fondo interessato;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica; c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino ed ovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per personale di custodia ed impianti necessari;
- e) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli limitatamente alle colture legnose ed al foraggio; silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad un'azienda specifica;
- g) costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico n alterino zone di interesse panoramico.

ART. 39 - "ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE"

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto. Il rilascio delle concessioni di edificare deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di insediamento di cui ai successivi artt. 40, 41 e 42. Le concessioni di edificare nelle zone agricole possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola, ed esclusivamente da "operatori agricoli" e cioè: dai proprietari coltivatori diretti, o conduttori in economia, o loro cooperative agricole, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni di cui sopra, ai sensi rispettivamente delle leggi n. 11/1971 e n. 765/1964; fanno eccezione gli insediamenti di cui ai punti b), c), d),

f) e g) del precedente art. 38 per i quali possono essere richieste concessioni di edificare da altri soggetti purché operanti nel campo delle produzioni e dei servizi agricoli.

Nel caso che tutti i fondi agricoli che compongono l'azienda siano sprovvisti, all'atto dell'adozione delle presenti Norme, di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie riviste dall'applicazione dei parametri di zona possono essere utilizzate su uno qualunque dei fondi costituenti l'azienda; quelle relative alla quota parte residenziale, devono comunque essere concentrate su uno solo di questi.



Per quanto concerne l'autorizzazione per l'apertura e la coltivazione delle cave la domanda deve essere presentata al Sindaco con il progetto relativo alle aree interessate alla coltivazione comprese quelle di rispetto e le modalità di coltivazione.

Il progetto in quattro copie dovrà essere redatto da un tecnico esperto nel ramo e dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

- planimetrie dello stato di fatto in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e gli eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, ecc.
- planimetria in scala 1:5.000 e 1:2.000 di progetto con le modalità di coltivazione della cava, le opere di urbanizzazione necessaria per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

planimetrie in scala 1:5.000 o 1:2.000 di progetto con indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature dell'area a ultimazione dello sfruttamento della cava o delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione;

- relazione generale dettagliata con l'indicazione del modo e dei percorsi di trasporto del materiale, del rapporto superficie coperta da destinare ai macchinari, depositi, ecc. e della relativa altezza massima, dal metodo di coltivazione ed il suo progressivo spostamento;

- schema dell'atto d'obbligo a carico del concessionario della cava che prevede:

a) l'assunzione a carico del concessionario degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava stessa alle infrastrutture esistenti;

b) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature e garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico così come risulta dal progetto definitivo concordato con il Comune;

c) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento.

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del concessionario per un periodo superiore a due anni, l'autorizzazione si intenderà decaduta.

Nel caso di cave già esistenti in zona ammessa dallo strumento urbanistico vigente, il concessionario dovrà provvedere a regolarizzare la sua posizione mediante stipula dell'atto d'obbligo per il proseguo della coltivazione e la relativa sistemazione. L'autorizzazione rilasciata dal Sindaco con la procedura di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765, salvo che nello strumento urbanistico non sia individuata un'area apposita con relativa normativa.

Le case coloniche e di abitazione di cui al punto a) dell'art. 38, nonché quelle eventualmente comprese fra i fabbricati di servizio

di cui ai punti b), c) e d) del citato art.38, devono essere comunque limitate esclusivamente alla residenza.

Gli edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli, di tipo industriale, di cui ai citati punti b), c) e d), sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e all'adozione di particolari tecniche - anche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla Circ. n. 105/1073, e comunque secondo quanto stabilito dall'Ufficiale Sanitario e dal Regolamento Comunale di Igiene. Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al punto c) dell'art. 38, riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende



agricole, e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti a), b), c), d), e dell'art. 38.

Nelle zone agricole non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono eventualmente trovare opportune collocazioni all'interno delle zone artigianali e piccole industrie e non dovranno comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli Scopi previsti con atto d'obbligo. Ogni modifica alla destinazione d'uso non autorizzata dalla Amministrazione comunale comporta l'annullamento della concessione di edificare e le sanzioni previste dalle legge vigenti.

Nell'ambito delle zone agricole sono vietate le vendite delle abitazioni rurali ai non aventi diritto ad esercitare l'attività agricola.

ART. 40 "ZONE AGRICOLE NORMALI"

Nelle zone agricole normali sono consentite le costruzioni di cui ai punti a)-b) c)-d)-e)-f)-g) di cui all'art. 38 delle presenti norme. Gli indici che si applicano in queste zone sono:

- 1) per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art.38 punto a):
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f=0.10$ mc/mq di cui al massimo di 0.03 mc/mq può essere utilizzato per abitazioni;
 - b) altezza massima ml.7.00 con esclusione dei servizi tecnici;
 - c) area minima di intervento; $S_m = 10.000$ mq;
 - d) indice di visuale libera; $VI = 1$;
 - e) area massima di intervento $S_{max}= 30.000$ mq (cioè non è possibile accorpate per la cubatura residenziale una superficie superiore a 3 Ha)
- 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e all'esercizio di macchine agricole, di cui
a) art.38 lett d) ed e);
 - a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.30$ mq/mq;
 - b) area minima di intervento $S_m = 10.000$ mq. ad eccezione delle aree per l'esercizio di macchine agricole dove $S_m = 3.000$ mq;
 - c) indice di visuale libera $VI = 1$ (minimo ml.10 dai confini).
- 3) Per allevamenti industriali di cui all'art.38 lettera b) e c):
 - a) allevamenti di bovini, equini, ovini: $U_f = 0.10$ mq/mq; $S_m = 10.000$ mq; $VI = 5$ (min. ml 15 dai confini);
 - b) allevamento di suini e polli:
 $U_f = 0.05$ mq/mq; $S_m = 10.000$ mq;
 $VI = 10$ (min. ml. 30 dai confini);



Per le attività consentite al punto 3) il rilascio della relativa concessione di edificare deve essere subordinata al preventivo nulla- osta dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste o degli Uffici Provinciali (Ispel orati Agrari), relativo all'attività che si vuole impiantare.

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 2-3, la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. Zone di rispetto, fissata in ml 20 salvo maggiori distanze fissate dalle presenti norme o dai grafici di P.R.G.. Per gli edifici di cui al punto

3) non sono ammessi scarichi nei canali, corsi d'acqua e fognature. Per gli edifici di cui al punto

2) non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficiale sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

Nella zona agricola normale consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodi, fognature, telefono nonché la realizzazione di impianti di depurazione e incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi. Le norme sopra riportate del

P.R.G. Comunale, valgono se compatibili con quanto stabilito dalla sopravvenuta L.R. n.38/1999, di cui di seguito si riporta il titolo IV°, riguardante l'edificazione in zona agricola;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Secondo il .PT.P.P. approvato con D.C.R. n° 5 del 27.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021, supplemento 2 in premessa richiamato, l'area sopra descritta, particelle 188, 191, risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica "Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua", art.35 delle N.T.A.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato in relazione, i terreni ricadono in "Zona agricola normale", come definita dall'art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;

USI CIVICI

I suddetti terreni non sono soggetti a diritto di uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

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

il Complesso Immobiliare fu regolarizzato ai sensi della L. 724/94, giusta concessione Edilizia in Sanatoria n. 132 del 21/12/2000 rilasciata dal Comune di Colleferro. Successivamente fu presentata SCIA per opere di Cambio destinazione d'uso da locali ufficio ad abitazione il 08/05/2012 prot. 11833. Tale SCIA è stata Diniegata dal Comune di Colleferro in data 05/06/2012 prot. n. 14547 poichè, il fabbricato, ricadente in zona agricola normale, non ha possibilità di avere destinazione d'uso residenziale. il tutto viene allegato in relazione.

Sono state riscontrate difformità con quanto concesso, evidenziate nell'elaborato grafico comparativo allegato, Tali difformità andranno pertanto ripristinate come da Concessione Edilizia in Sanatoria. L'intervento di ripristino viene stimato a corpo in €. 50.000,00 che verranno detratte dalla stima



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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1
Trattasi di complesso immobiliare...
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 215, Sub. 503, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 504, Categoria C1, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 505, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 506, Categoria A7, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 800.000,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Colferro Suburbana/ Quarto Chilometro

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 1.050,00 - 1450,00 - 1.250,00



Agenzie 1.150,00 – 1.650,00 - 1.400,00
Valori Medi 1.100,00 – 1.550,00 – 1.325,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, dalla situazione di fatiscente stato di manutenzione complessivo dell'immobile, si assume prudenzialmente un valore di 450,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 1.891,20 x €. 450,00 = €. 851.040,00 - €. 50.000,00 (costi di ripristino) = €. 801.040,00

che arrotondati ad **€. 800.000,00** rappresentano il valore **BASE D'ASTA** dello stesso.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1
Trattasi di Terreno...
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 188, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 10, Part. 191, Qualità Pascolo, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.000,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dei terreni in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, la geomorfologia,
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rileva-ti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare – Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Colleferro Suburbana/ Quarto Chilometro valore medio Seminativo/Pascolo in base all'incidenza in percentuale

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)
O.M.I. 6,00 – 13,00 – 9,50
Agenzie 5,00 – 12,00 - 8,50
Valori Medi 5,50 – 12,50 – 9,00



In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, dalla situazione di servitù sopra descritta, dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile, si assume prudenzialmente un valore di 5,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 6017,00 x €. 5,00= €. 30.085,00 che arrotondati ad **€. 30.000,00** rappresentano il valore BASE D'ASTA dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Colleferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T- 1	1.891,20 mq	450,00 €/mq	€ 851.040,00	100,00%	€ 851.040,00
Bene N° 2 - Terreno Colleferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T- 1	6017,00 mq	5,00 €/mq	€ 30.085,00	100,00%	€ 30.085,00
Valore di stima:					€ 881.125,00
					Arrotondati a € 880.000,00
					- costi di ripristino € 830.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come da Relazione Preliminare a firma dell'Avv. Michela Laezza si riporta quanto descritto:

Dall'esame della documentazione versata in atti e dagli accertamenti catastali eseguiti, i dati degli immobili oggetto di esecuzione sono parzialmente corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati. In particolare, nell'atto di pignoramento nella parte della descrizione degli immobili vengono menzionati nr. 2 terreni, censiti nel Comune di Colleferro al foglio 10, part. 188 e part. 191 che invece non si rinvenivano nella certificazione notarile e non sono presenti nella visura catastale, eseguita per soggetto. (All. 1) Tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e quella della nota di trascrizione vi è corrispondenza in modo parziale, poiché come è anche riportate nella nota di trascrizione del pignoramento e come sopra menzionato dal sottoscritto delegato non sono di proprietà dell'esecutata le particelle 189 e 191. (All. 2)

E' necessario sottolineare che l'iscrizione di ipoteca giudiziale veniva eseguita contro la DE.MAR srl in data 01/10/2014 ma in quella data i beni non appartenevano più alla ridetta società bensì alla GLEMME immobiliare srl per atto di scissione.

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 19/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Andreoli Federico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1 Trattasi di complesso immobiliare con accesso su Via Latina n. 240, caratterizzato da una struttura in ferro e copertura in lamiera grecata con altezza interna 5.60 mt. ove insistono un Locale commerciale di Mq. 396,00 (Sub. 504), un deposito/magazzino di Mq. 964,00 (Sub. 503), un ulteriore deposito di Mq. 469,00 (Sub. 505) ed adiacente magazzino di Mq. 296.80 (Sub. 506 P.T.) con altezza interna di mt. 2.20 al piano terra, mentre al piano primo insiste un locale uffici (ora trasformato in abitazione senza le prescritte autorizzazioni) di mq. 267.50 (Sub. 506 P.1.) con un'altezza interna di Mt. 2.90 con annesso terrazzo di Mq. 43.50 (Sub. 506 P.1.). il complesso Immobiliare si trova a 2 Km. Dal centro di Colferro situato in un'area agricola posta tra la zona "Quarto Chilometro" e l'ingresso al suddetto paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 215, Sub. 503, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 504, Categoria C1, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 505, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 506, Categoria A7, Graffato no, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Complesso Immobiliare ricade in zona Agricola Normale del P.R.G. Vigente del Comune di Colferro, vedi inoltre CDU richiesto

Valore di stima del bene: € 800.000,00

- **Bene N° 2** - Terreni ubicato a Colferro (RM) - Via Latina n. 240, Trattasi di Terreni Agricoli posti a confine con il Bene n. 1 sopra descritto, i terreni, allo momento del sopralluogo risultavano incolti. Essi sono identificati al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 188, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 10, Part. 191, Qualità Pascolo, Graffato no. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: ricade in zona Agricola Normale del P.R.G. Vigente del Comune di Colferro, come da Certificato di Destinazione Urbanistica sopra descritto e allegato in relazione.

Valore base d'Asta: € 30.000,00

Riepilogo: Lotto unico composto da Complesso Immobiliare e Terreni agricoli adiacenti

per complessivi €. 830.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 271/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Latina n. 240, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 215, Sub. 503, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 504, Categoria C1, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 505, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 506, Categoria A7, Graffato no	Superficie	1.891,20 Mq Conenzionali 2409,90 Mq Complessivi
Stato conservativo:	il Complesso Immobiliare risulta in mediocre e fatiscente stato di conservazione, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica che, è stata redatta dal sottoscritto nella fase di sgombrò di tutti i locali per fallimento vecchia società		
Descrizione:	Trattasi di complesso immobiliare con accesso su Via Latina n. 240, caratterizzato da una struttura in ferro e copertura in lamiera grecata con altezza interna 5.60 mt. ove insistono un Locale commerciale di Mq. 396,00 (Sub. 504), un deposito/magazzino di Mq. 964,00 (Sub. 503), un ulteriore deposito di Mq. 469,00 (Sub. 505) ed adiacente magazzino di Mq. 296.80 (Sub. 506 P.T.) con altezza interna di mt. 2.20 al piano terra, mentre al piano primo insiste un locale uffici (ora trasformato in abitazione senza le prescritte autorizzazioni) di mq. 267.50 (Sub. 506 P.1.) con un'altezza interna di Mt. 2.90 con annesso terrazzo di Mq. 43.50 (Sub. 506 P.1.). il complesso Immobiliare si trova a 2 Km. Dal centro di Colleferro situato in un'area agricola posta tra la zona "Quarto Chilometro" e l'ingresso al suddetto paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 215, Sub. 503, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 504, Categoria C1, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 505, Categoria C2, Graffato no - Fg. 10, Part. 215, Sub. 506, Categoria A7, Graffato no, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Latina n. 240		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 188, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 10, Part. 191, Qualità Pascolo, Graffato no	Superficie	6017,00 mq
Stato conservativo:	i terreni oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo sono risultati incolti		
Descrizione:	Trattasi di Terreni Agricoli posti a confine con il Bene n. 1 sopra descritto, i terreni, allo momento del sopralluogo risultavano incolti. Essi sono identificati al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 188, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 10, Part. 191, Qualità Pascolo, Graffato no. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 03/08/2021

Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3238

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA N. 240, PIANO T-1

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 03/08/2021

Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3238

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

