

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 431/2023 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
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 431/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 03/01/2024, il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email: stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 3332632254, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2023 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) – Loc.ta Valle Macerina, Viale America n° 87/A, edificio 4, Piano Primo, interno 1.

## DESCRIZIONE

---

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo e distinto con il numero interno 1, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio (con allacci per WC), due disimpegni, oltre un balcone ed un terrazzo a livello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento ubicato a Colferro (RM) – Loc.tà Valle Macerina, Viale America n° 87/A, edificio 4,, Piano Primo interno 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta completa.

## 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)

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da Atto di Compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) in data 07 Luglio 1992, rep. n.54207, racc. n. 14097, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 28/07/1992 ai n.ri 4185 di registro generale e 2798 di registro particolare (vedasi all. 04). Su tale atto di compravendita l'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava di essere di CELIBE.

## CONFINI

L'appartamento oggetto della presente confina con: vano scala condominiale (in catasto foglio 9 particella 1751 sub 1), appartamento interno n° 2 (in catasto foglio 9 p.lla 1751 sub 15), appartamento interno n° 4 (in catasto foglio 9 particella 1751 sub 17), distacco condominiale da Proprietà Foglio 9 Particella 2066, salvi se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,19 mq	118,44 mq	1	118,44 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	13,12 mq	13,12 mq	0,25	3,28 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	48,38 mq	48,38 mq	0,30	14,51 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo distinto con il numero interno 1 è composto da: soggiorno (mq. 29,90 circa), cucina (mq. 10,20 circa), disimpegno 1 (mq. 3,94 circa), bagno 1 (mq. 5,49 circa), camera 1 (mq. 17,37 circa), camera 2 (mq. 13,61 circa), ripostiglio - (presente allaccio per sanitari WC) (mq. 2,20 circa), disimpegno 2 (mq. 2,60 circa), Bagno2 (mq. 3,26 circa), camera 3 (mq. 13,62 circa), e così per un totale di Superficie Utile Interna di mq. (S.U) di mq 102,19 circa e per una Superficie Lorda di mq. 118,44 circa, oltre ad un balcone sul lato sud con accesso dal Soggiorno e dalla cucina di mq. 13,12 circa ed un terrazzo sul lato ovest di mq. 48,38 circa con accesso dalla camera 3 e così per un totale di Superficie Non Residenziale (S.n.r) di mq. 61,50 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14 Categoria X
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,5 vani Rendita € 2,48 Piano Primo

Dal 01/01/1992 al 07/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano Primo
Dal 07/07/1992 al 16/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano Primo
Dal 16/12/2005 al 16/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COL, Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 469,98 Piano Primo
Dal 16/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COL, Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 469,98 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 08/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COL, Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 469,98 Piano Primo

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalla Visura storica al catasto fabbricati (vedasi all. 09) e dalla Visura storica al catasto terreni (vedasi all.06 ) allegate alla presente.

## 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	9	1751	14		A2	2^	6,5 vani	129 mq	469,98 €	Primo		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati in data 21/12/1987 e il rilievo dello stato dei luoghi del 25/01/2024.

Precisa il C.T.U che:

- che in uno, dei 3 vani WC, è adibito a ripostiglio ma comunque risulta presente gli allacci per i sanitari.

- che sul balcone posto sul lato sud è presente un armadio mobile vetri con telaio in alluminio dove all'interno è posta la caldaia;

- si è riscontrata una diversa toponomastica in quanto l'indirizzo riportato nella visura in atti del catasto è LOC.TA' VALLE MACERINA SC (vedasi all. 09), mentre dallo stato dei luoghi l'indirizzo corretto risulta essere Viale America n° 87/A - quindi si è proceduto alla denuncia di variazione per TOPONOMASTICA presentata dallo scrivente al catasto dell'Agenzia delle Entrate in data 08/02/2024 con numero identificativo 23297979 con aggiornamento indirizzo e numero civico corretti (vedsi all. 10) - registrata nella Visura aggiornata con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2024 Pratica n.RM009494 in atti dal 05/02/2024 (n. 65580.1/2024) (vedasi all. 11)

## PRECISAZIONI

---

### ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 05), la planimetria catastale (vedasi all. 09), elaborato planimetrico (vedasi all. 07) oltre a visure dell'immobile (vedasi all. 06, 09)

Successivamente in data 05/01/2024 previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, all'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 18-01-2024.

Successivamente a seguito di richiesta effettuate tramite Pec (vedasi all. 12) il sottoscritto accedeva più volte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colleferro(RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici dell'immobile pignorato.

Successivamente lo scrivente in data 17/01/2024 veniva contattato telefonicamente dall'Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale dei Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiedendo di spostare il sopralluogo sull'immobile pignorato per il giorno 25/01/2025- Tale richiesta è stata poi inoltrata dall' Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tramite Pec ed accordata dallo scrivente con Pec di risposta. (vedasi all. 02)

Il giorno 25/01/2024 alle ore 11:00 lo scrivente insieme al custode nominato Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove erano presenti l'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la madre dell'Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente(vedasi all. 03).

## PATTI

---

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) in data 07 Luglio 1992, rep. n.54207, racc. n. 14097, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 28/07/1992 ai n.ri 4185 di registro generale e 2798 di registro particolare (vedasi all. 04).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all. 24), presenta uno stato di manutenzione discreto.- In alcuni vani si notano fenomeni di condensa.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un condominio sito nella zona centrale del comune di Colleferro (RM), con accesso da Viale America n° 87/A- Per quanto riguarda in specifico le parti comuni si rimanda a quanto indicato nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) in data 07 Luglio 1992, rep. n.54207 (vedasi all. 04).

Il condominio di cui è porzione l'immobile pignorato risulta essere amministrato dallo Studio di Amministrazione Condomini \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale interpellato riferiva allo scrivente che tra la documentazione di cui è in possesso non è presente un regolamento condominiale specifico (vedasi all. 25). Lo stesso condominio non ha particolari impianti comuni, se non quelli regolati dagli articoli del codice civile in materia di condominio (scale, area di sedime, ecc)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sia dalle letture dei titoli edilizi, nonché, Concessione per esecuzione lavori edili n° 11 del 23.03.1986 (pratica 8291) (vedasi all. 13), Nulla Osta di variante Concessione n° 11-1986 del 22.11.1986 (prot. 6196) (vedasi all. 16), Nulla Osta di variante Concessione n° 11-1986 del 18.10.1991 (prot. 8648.89) (vedasi all. 19) , e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) in data 07 Luglio 1992, rep. n.54207, racc. n. 14097 (vedasi all. 04), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano), nonché dalla relazione preliminare redatta dell'Avv.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi né livelli né usi civici, gravanti sull'immobile oggetto della presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; tamponature a cassa vuota, tramezzature interne in laterizio.

### PARETI ESTERNE

Rivestite in listelli di laterizio

### PAVIMENTI

Interni: in ceramica di dimensioni (cm. 30x30) nella cucina; in ceramica di dimensione (cm.30x30) nel bagno 1; in ceramica di di dimensioni cm. 40x40 nei restanti vani.

Esterni: in marmo dimensioni cm (30 x30) nel terrazzo, in parte ricoperto da strato di guaina impermeabile; in gres ceramico di dimensioni (cm20x30) nel balconi.

### PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; pareti della cucina rivestita con maioliche di dimensioni (cm. 20 x 25) fino a ml. 2,00 di altezza; pareti dei bagno 1 rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 20 x 20) fino a ml. 2,00 ml di altezza; pareti del bagno 2 rivestiti con maioliche di dimensioni (cm. 20 x 25) fino a ml. 2,00 ml di altezza; In tutti i vani è presente zocchetto battiscopa in legno.

## INFISSI

Portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato; porte interne in legno del tipo tamburato lucidate; finestre e porte finestre in PCV con vetrocamera e tapparelle in plastica per la chiusura esterna.

## IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile, da revisionare.

## IMPIANTO IDRICO

Completo nel vano bagno e nella con adduzione di acqua da acquedotto comunale; Scarichi in fogna comunale; il tutto

come dichiarato nel Verbale di sopralluogo del 25/01/2024 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedasi all. n° 3).

## APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Ai bagno: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Piastre radianti in alluminio con tubazioni in rame alimentate da caldaia a gas metano autonoma posizionata sul balcone.

Il C.T.U, non è in grado di redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto l'Esecutato in sede di sopralluogo dichiarava di non aver disponibile il libretto di installazione e manutenzione dell'impianto termico.(vedasi Verbale di sopralluogo - all. n° 3)

## DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari; è presente impianto ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile attualmente risulta essere a disposizione dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1992	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAPARRELLI Piercarlo	07/07/1992	54207	14097
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA (RM)- Ufficio Territoriale VELLETRI	28/07/1992	4185	2798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Velletri (RM)	27/07/1992		2IV
--	--	---------------	------------	--	-----

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 03/04/2020 n° repertorio 1100  
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 22/07/2020  
Reg. gen. 2574 - Reg. part. 402  
Quota: 1/1  
Importo: € 318.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 271.500,00  
Rogante: Tribunale Ordinario di Velletri (RM)  
Data: 03/04/2020  
N° repertorio: 1100  
Note: Ipoteca giudiziale derivante nascente da DECRETO INGINUTIVO del 03/04/2020 numero di repertorio 1100 emesso dal TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI (RM), gravante sull'appartamento oggetto della presente.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 01/12/2023  
Reg. gen. 6447 - Reg. part. 4659  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Verbale di Pignoramento Immobili del 31/10/2023 Numero di repertorio 6478 emesso dal TRIBUNALE DI VELLETRI (RM), gravante sull'appartamento oggetto della presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata è stata edificato in virtù di Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n° 11 rilasciata all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26 marzo 1986 (Pratica Edilizia n° 8291 anno 1984) (vedasi all. 13).

In data 26/01/1989 in comune di Colferro (RM), rilasciava certificazione sulla quale è riportato che i lavori sono iniziati in data 27/01/1987 (vedasi all. 17)

Successivamente venivano rilasciati i seguenti NULLA OSTA alla esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla Concessione n° 11/86:

- in data 22/11/1986 con protocollo n° 6196 relativi alla sola diversa distribuzione dei vani interrati della palazzina (vedasi all. 16);

- in data 18/10/1991 relativi nella sola diversa distribuzione dei vani degli alloggi e dell'interrato e nella realizzazione di locali sottotetto, da destinare a soffitte, senza alterare l'aspetto architettonico della palazzina e senza variare la superficie coperta e la volumetria, secondo l'allegato progetto (vedasi all. 18).

In data 28/10/1994 protocollo 2706 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di amm.re Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentava dichiarazione dei FINE LAVORI su di cui è riportato che i lavori inerenti la Concessione Edilizia n° 11 del 1986 sono terminati nel mese di Gennaio 1989 (vedasi all. 21).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'ufficio Urbanistica del comune di Colferro (RM) risulta che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata è stata edificato in virtù di Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n° 11 rilasciata all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26 marzo 1986 (Pratica Edilizia n° 8291 anno 1984) (vedasi all. 13).

In data 19 Marzo 1985 è stata rilasciata dalla regione Lazio -( Settore decentrato di Roma (Genio Civile) - Edilizia Antisismica), AUTORIZZAZIONE PER INIZIO LAVORI delle opere strutturali con n° di protocollo 13973 posizione n° 3337 e successivamente protocollata al Comune di Colferro in data 27/01/1987 con protocollo n° 1227.

Inoltre allo stesso comune in pari data è stata protocollata con n° 1155 Comunicazione di Inizio Lavori strutturali (vedasi all. 22).

Vista la richiesta di autorizzazione per variante presentata in data 15/05/1986 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il comune di Colferro (RM) in data 22/11/1986 con protocollo n° 6196 rilasciava NULLA OSTA alla esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla Concessione n° 11/86 relativi alla sola diversa distribuzione dei vani interrati della palazzina (vedasi all. 16);

In data 26/01/1989 in comune di Colferro (RM), rilasciava certificazione su di cui è riportato che i lavori sono iniziati in data 27/01/1987 (vedasi all. 17)

Successivamente \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* presentava ulteriore richiesta di autorizzazione per variante in corso d'opera in data 12/07/1989 protocollo n° 8648/89, ed il comune di Colferro (RM), nella more di tale richiesta in data 18/10/1991 rilasciava NULLA OSTA per esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera della Concessione n° 11/86, consistenti nella sola diversa distribuzione dei vani degli alloggi e dell'interrato e nella realizzazione di locali sottotetto, da destinare a soffitte, senza alterare l'aspetto architettonico della palazzina e senza variare la superficie coperta e la volumetria, secondo l'allegato progetto

(vedasi all. 18) .

In data 28/10/1994 protocollo 2706 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di amm.re Unica della IMM.RE CARPINETO S.R.L, presentava dichiarazione dei FINE LAVORI su di cui è riportato che i lavori inerenti la Concessione Edilizia n° 11 del 1986 sono terminati nel mese di Gennaio 1989 (vedasi all. 21 ).

Dal raffronto con lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 18/01/2024 e l'elaborato progettuale allegato al Nulla Osta di variante della Concessione n° 11/86 (prot. 8648/89) rilasciato in data 19/10/1991 (vedasi all. 20) , limitatamente all'appartamento pignorato si evince pressoché la conformità rispetto allo stato di progetto.

Il C.T.U fa osservare che tra il progetto allegato alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n° 11 rilasciata in data 26 marzo 1986 (vedasi all. 15) e il progetto allegato al Nulla osta di variante del 18/10/1991 (vds allegato 18) si evincono discordanze sulla classificazione dei piani.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli condominiali.

L'amministratore del condominio sito in Colleferro (RM), Viale America n° 87/A ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere lo studio di Amministrazione Condomini \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite Pec (vedasi all. 25) la seguente documentazione:

- ESTRATTO CONTO di situazioni rate condominiali aggiornato al 07/02/2024 su di cui è riportato quanto segue:

Esercizio 2021/2022	scadute rate pari ad €.	468,00
Esercizio 2022/2023	scadute rate pari ad €.	468,00
Esercizio 2023/2024	scadute rate pari ad €.	468,00
Esercizio Lavori 2022	scadute rate pari ad €.	1.482,24

Quindi il debito complessivo sull'immobile pignorato identificato con l'interno 1 a carico dell'Esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore del Condominio risulta essere di €. 2.886,24 (vedasi all. n° 26)

- PROSPETTO DI TABELLE MILLESIMALI (vedasi all. n° 27);

Inoltre nella stessa Pec l'amministratore ##PERFUMO Massimo# comunicava che tra la documentazione di cui è in possesso non è presente un regolamento condominiale specifico (vedasi all. 25);

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) – Lolc.tà Valle Macerina, Viale America n° 87/A, edificio 4, Piano Primo, interno 1, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio (con allacci per WC), due disimpegni , oltre un balcone ed un terrazzo a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 163.476,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Viale America n° 87/A, edificio 4, interno 1, piano Primo	136,23 mq	1.200,00 €/mq	€ 163.476,00	100,00%	€ 163.476,00
				Valore di stima:	€ 163.476,00

Valore di stima: € 163.476,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento importo di stima	476,00	€

**Valore finale di stima: € 163.000,00**

### CRITERIO DI STIMA

Il criterio 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 discrete;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare) 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 dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE  
Comune di Colleferro Centrale/Centro Urbano (Piazza Italia) –

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.100,00	1.550,00	1.325,00
Agenzie	950,00	1.200,00	1.075,00
Valori Medi	1.025,00	1.375,00	1.200,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, e tenendo presente le condizioni mediocri dell'immobile oggetto di stima; si assume prudenzialmente un valore di 1.200,00 €/mq.;

Pertanto si valuta come segue:

Superficie commerciale convenzionale mq. 136,23 x €. 1.200,00 = €. 163.476

**che arrotondato ad €. 163.000,00 rappresentano il valore a Base D'Asta dell'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 24/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sciarra Stefano

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) - Avviso sopralluogo Esecutato
- 2) - Comunicazione e conferma tramite pec per sopralluogo del 25.01.2024
- 3) - Verbale di sopralluogo del 25.01.2024
- 4) - Atto di compravendita rep. 54207 Notaio Piercarlo Caparrelli
- 5) - Estratto di mappa foglio 9 p.lla 1751
- 6) - Visura catasto terreni foglio 9 p.lla 1751
- 7) - Elaborato planimetrico foglio 9 p.lla 1751
- 8) - Planimetria catastale foglio 9 p.lla 1751 sub 14
- 9) - Visura catasto fabbricati foglio 9 p.lla 1751 sub 14 (Ante Variazione)
- 10) - Variazione catastale per toponomastica n° 23288162 del 29.01.2024
- 11) - Visura catasto fabbricati foglio 9 p.lla 1751 sub 14 (Poost Variazione)
- 12) - Richiesta Accesso Atti Ufficio Urbanistica

- 13)- Concessione per esecuzione lavori edili n° 11 del 23.03.1986 (pratica 8291)
- 14)- Relazione tecnica Concessione n° 11 del 23.03.1986
- 15)- Progetto allegato alla Concessione n° 11 del 23.03.1986 (pratica 8291)
- 16) - Nulla Osta di variante Concessione n° 11-1986 del 22.11.1986 (prot. 6196)
- 17)- Certificazione Inizio Lavori del 26.01.1989
- 18)- Nulla Osta di variante Concessione n° 11-1986 del 18.10.1991 (prot. 8648.89)
- 19)- Relazione tecnica variante Concessione n° 11-1986 del 08.07.1989
- 20)- Progetto allegato al Nulla Osta di variante alla Concessione n° 11 del 18.10.1991
- 21)- Comunicazione fine lavori prot. 15959 del 28.10.1994
- 22)- Autorizzazione e comunicazione inizio lavori strutturali n° 13973 di prot. posiz. 3337
- 23)- Grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi
- 24)- Documentazione fotografica con rilievo stato dei luoghi
- 25) - Richiesta con successiva risposta Amm.re Condominiale
- 26)- Estratto conto condominiale Esecutato
- 27)- Tabelle Millesimali condominio Viale America 87-A
- 28)- Nomina, giuramento e quesiti C.T.U

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

Appartamento sito in Colferro (RM) loc.tà Valle Macerina, Viale America n° 87/A, edificio 4, piano 1°, interno 1, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio (con allacci per WC), due disimpegni, oltre un balcone ed un terrazzo a livello, il tutto individuato al Catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14, Categoria A2, Classe 2, vani 6,5, rendita €. 469,98

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

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata è stata edificato in virtù di Concessione Per L'Esecuzione di Lavori Edili n° 11 del 26 marzo 1986 (Pratica Edilizia n° 8291 anno 198413). Successivamente venivano rilasciati i seguenti NULLA OSTA alla esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera alla Concessione n° 11/86:

- in data 22/11/1986 con protocollo n° 6196 variante per diversa distribuzione dei vani interrati
- in data 18/10/1991 protocollo 8648/89 variante per diversa distribuzione dei vani degli alloggi, e dell'interrato con realizzazione dei vani sottotetto da destinare a soffitte.

Tra il Progetto del 1986 ed il progetto di variante 1991 si evincono discordanze sulla classificazione dei piani.

In data 28/10/1994 protocollo 2706 veniva presentata al Comune la dichiarazione dei FINE LAVORI indicando che gli stessi erano stati terminati il nel Mese di Gennaio 1989

**Prezzo base d'asta: € 163.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 431/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colleferro (RM) – Loc.tà Valle Macerina, Viale America n° 87/A, edificio 4, interno 1, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1751, Sub. 14, Categoria A/2, cl. 2, vani 6,5, rendita €. 469,98	<b>Superficie convenzionale commerciale</b>	136,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica presenta uno stato di manutenzione discreto.- In alcuni vani si notano fenomeni di condensa.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio (con allacci per WC), due disimpegni , oltre un balcone ed un terrazzo a livello,		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 03/04/2020 n° repertorio 1100  
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 22/07/2020  
Reg. gen. 2574 - Reg. part. 402  
Quota: 1/1  
Importo: € 318.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 271.500,00  
Rogante: Tribunale Ordinario di Velletri (RM)  
Data: 03/04/2020  
N° repertorio: 1100  
Note: Ipoteca giudiziale derivante nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/04/2020 numero di repertorio 1100 emesso dal TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI (RM), gravante sull'appartamento oggetto della presente.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale III di ROMA - Ufficio Territoriale VELLETRI(RM) il 01/12/2023  
Reg. gen. 6447 - Reg. part. 4659  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Verbale di Pignoramento Immobili del 31/10/2023 Numero di repertorio 6478 emesso dal TRIBUNALE DI VELLETRI (RM), gravante sull'appartamento oggetto della presente.