

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Forti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED] s.l.  
[REDACTED] 01279240586  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED] 01279240586  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Lariano (RM) - Via della Cerreta.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16.....	10

Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	12
Normativa urbanistica .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16 .....	12
Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16.....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2021 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 145.856,50</b> .....	22

**Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.978,50** .....22

## INCARICO

---

All'udienza del 26/07/2021, il sottoscritto Geom. Forti Andrea, con studio in Via Campoleone, 26 - 00048 - Nettuno (RM), email geomstudio@hotmail.it, PEC andrea.forti@geopec.it, Tel. 339 7100770, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Lariano (RM) - Via della Cerreta

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

---

Capannone artigianale comprensivo di laboratorio, ufficio, bagno e aree esterne esclusive con accesso diretto da Via San Benedetto n. 16.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

---

Area urbana di mq 409 destinata ad area esterna di pertinenza del laboratorio artigianale adiacente.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DELLA CERRETA**

---

Diritto di enfiteusi su terreno edificabile di mq 806 in Lariano, via della Cerreta.

## L OTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

---

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1),  
Codice fiscale [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

L'immobile confina a nord ed est con la p.lla 518, a sud con via San Benedetto ed ovest con area esterna (sub 1) esclusiva.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

L'immobile confina a nord ed est con la p.lla 518, a sud con via San Benedetto.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	203,83 mq	218,23 mq	1,00	218,23 mq	5,78 m	T
Tettoia	82,40 mq	86,52 mq	0,40	34,61 mq	5,06 m	T
Cortile	60,55 mq	60,55 mq	0,20	12,11 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				264,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte pertinenziale	409,00 mq	409,00 mq	0,10	40,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2009 al 22/02/2010	Nobili Lino	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COL, Fg. 2, Part. 411, Sub. 2 Categoria C3 Cl.U, Cons. 220 Superficie catastale 220 mq Rendita € 806,70 Piano T
Dal 22/02/2010 al 01/02/2022	D'ascenzi Isabella	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. COL, Fg. 2, Part. 411, Sub. 2, Zc. COL Categoria C3 Cl.U, Cons. 220 Superficie catastale 234 mq Rendita € 806,70,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2009 al 22/02/2010	Nobili Lino	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 411, Sub. 1 Categoria F1 Cl.U, Cons. 409 Superficie catastale 409 mq Piano T
Dal 22/02/2010 al 01/02/2022	D'ascenzi Isabella	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 411, Sub. 1, Zc. COL Categoria F1 Cl.U, Cons. 409 Superficie catastale 409 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
col	2	411	2		C3	U	220	234 mq	806,7 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate delle difformità sostanziale e non sostanziali e anche la planimetria catastale risulta essere difforme dallo stato attuale dei luoghi. A seguito dei ripristini e/o di eventuali sanatorie eventualmente sarà necessario presentare idonea variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	411	1		F1	U	409	409 mq		T	

### **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 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

L'area esterna antistante il capannone su via San Benedetto (parte del sub 2) è stata oggetto di accordo con il Comune per esproprio al fine di ampliamento e adeguamento stradale come da documentazione che si inserisce in allegato.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

L'area esterna antistante l'area uerbana su via San Benedetto (parte del sub 2) è stata oggetto di accordo con il Comune per esproprio al fine di ampliamento e adeguamento stradale come da documentazione che si inserisce in allegato.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

Le strutture dell'immobile come anche gli accessori sono risultati essere in un buono stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16

L'unità immobiliare è caratterizzata da struttura portante in cemento con elementi prefabbricati, copertura a tetto a due falde in ferro con rivestimento in eternit. Gli infissi e porte in ferro, il tutto risultato essere in buono stato di conservazione compreso gli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dall'esecutato.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1980 al 22/02/2010	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 39A	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arnaldo Vigna Taglianti	28/02/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	26/03/1980		738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/02/2010 al 02/02/2022	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ntaio Di Rosa Paola	22/02/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri	05/03/2010		840
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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;

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 18/06/2021

Reg. gen. 3333 - Reg. part. 2469

Quota: 1/1

A [REDACTED]  
C [REDACTED]

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 18/06/2021

Reg. gen. 3333 - Reg. part. 2469

Quota: 1/1

A [REDACTED]  
C [REDACTED]

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

L'immobile è assentito in virtù del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32 rilasciato dal Comune di Colleferro in data 22/04/2010.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

L'area urbana ricade in zona agricola ed è pertinenza esclusiva del capannone artigianale di cui al bene 1 ed è asservita urbanisticamente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32 rilasciato dal Comune di Colleferro in data 22/04/2010.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A COLLEFFERRO (RM) - VIA SAN BENEDETTO 16**

L'immobile è stato assentito in virtù del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32/2010 che si inserisce come allegato congiuntamente al progetto approvato

L'immobile all'attualità risulta essere difforme rispetto all'immobile assentito. In particolare sono state rilevate delle difformità non sostanziali (modifiche tramezzi interni e apertura di finestre) sanabili ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, e difformità non sostanziali, quale ampliamento per mezzo della chiusura della tettoia sul retro del capannone. Quest'ultima non potrà essere regolarizzata per la mancanza del distacco minimo dai

confini, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato, previo rimozione e/o demolizione delle pareti prefabbricate laterali e delle finestre che di fatto chiudono la cubatura. Per una migliore comprensione delle difformità si rimanda alla planimetria di progetto e di stato attuale e alla documentazione fotografica allegata. I costi per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili e quelli relativi alle opere di ripristino della parte abusiva non sanabile sono stimati in euro 6'500 comprensivo di spese tecniche, sanzioni e mano d'opera.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Lariano (RM) - Via della Cerreta

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- **PLACENZI** (Diritto del livellario 1/1)

Cod. Fiscale: **00000000000000000000000000000000**

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

- **D** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'immobile confina a nord con la p.lla 1031 ad est con la p.lla 399, a sud con la p.lla 397 e ad ovest con via delle Cerreta.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Terreno edificabile	806,00 mq	806,00 mq	1,00	806,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				806,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				806,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2001 al 02/02/2022	[REDACTED] (Livellario) Comune di Velletri (Lariano) [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 396 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 806 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 1,87

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

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
19	396				Seminativo	3	806 mq	1,87 €	1,87 €	

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno in oggetto è gravato dal livello a favore del Comune di Velletri (frazione di Lariano) "Diritto del Concedente" e diritto di enfiteusi dell'esecutato.

Detto gravame non sarà cancellato con la procedura ma sarà necessario procedere con l'affrancazione del livello presso il Comune di Lariano (concedente).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si inserisce in allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune di Lariano con specifica della zona edificabile, dell'indice di cubatura e la norma di PRG che regola le costruzioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero a disposizione dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2001 al 02/02/2022	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Siniscalchi	25/10/2001	57062	18576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	31/10/2001	4662	3181
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri	09/11/2001	1617	1v		

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 18/06/2021

Reg. gen. 3333 - Reg. part. 2469

Quota: 1/1

A favore di **[REDACTED]** s.r.l.

Contro **[REDACTED]**

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in zona "D", "Edilizia residenziale di espansione" - "sottozona D1 - Edilizia residenziale di iniziativa privata" con un indice di cubatura di 0.30 mc/mq. Sono consentite diverse tipologie e destinazioni di costruzioni meglio descritte ed evidenziate nel Certificato di Destinazione d'Uso allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## 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 esperite 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16  
Capannone artigianale comprensivo di laboratorio, ufficio, bagno e aree esterne esclusive con accesso diretto da Via San Benedetto n. 16.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 411, Sub. 2, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 119.227,50  
Le consistenze oggetto della stima sono tutte le superfici assentite secondo quanto riportato nel titolo edilizio autorizzativo, quindi quelle sanabili con esclusione di quelle da demolire/smontare oggetto dei





ripristinati.

Alla valutazione complessiva del compendio immobiliare si portano in detrazione la stima dei costi relativi la sanatoria delle opere abusive sanabili e i costi relativi gli interventi ripristinatori (demolizioni e rimozioni) delle opere in abuso non sanabili stimati complessivamente in € 6'500;

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16  
Area urbana di mq 409 destinata ad area esterna di pertinenza del laboratorio artigianale adiacente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 411, Sub. 1, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 18.405,00  
Il valore di mercato corrisponde al prezzo unitario di mercato ricavato dall'indagine di mercato svolta per il capannone artigianale (bene 1) moltiplicato alla superficie ragguagliata dell'area urbana (bene 2) considerata pertinenza esclusiva dell'attività artigianale adiacente, come all'attualità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Colferro (RM) - Via San Benedetto 16	264,95 mq	450,00 €/mq	€ 119.227,50	100,00%	€ 119.227,50
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Colferro (RM) - Via San Benedetto 16	40,90 mq	450,00 €/mq	€ 18.405,00	100,00%	€ 18.405,00
				Valore di stima:	€ 137.632,50

Valore di stima: € 152.356,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€

**Valore finale di stima: € 145.856,50**

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore



proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Stima sintetica o diretta: dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Colleferro, basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, gli impianti, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq 450.

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Lariano (RM) - Via della Cerreta  
 Diritto di enfiteusi su terreno edificabile di mq 806 in Lariano, via della Cerreta.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 396, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 28.210,00

Oggetto dell'esecuzione è il diritto di enfiteusi a capo dell'esecutato sul terreno in oggetto. Quindi il suo valore economico corrisponde al valore di mercato del bene (considerato libero) all'attualità detratto il prezzo di affrancazione e relative spese. Considerata la superficie del terreno, la destinazione, le spese generali nonché gli oneri professionali, il costo di affrancazione si stima mediamente nel 15% del valore del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Lariano (RM) - Via della Cerreta	806,00 mq	35,00 €/mq	€ 28.210,00	100,00%	€ 28.210,00
Valore di stima:					€ 28.210,00

Valore di stima: € 28.210,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese stimate per affrancazione del livello	15,00	%

**Valore finale di stima: € 23.978,50**



Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Stima sintetica o diretta: dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Lariano, basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, considerata la capacità edificatoria del terreno, l'ubicazione, l'ingresso, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq 35,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nettuno, li 03/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Forti Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - DOC. CATASTALE Lotto 1
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - DOC. CATASTALE Lotto 2
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - DOC. URBANISTICA Lotto 1
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - DOC. URBANISTICA Lotto 2
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - PLANIMETRIA DI STATO ATTUALE Lotto 1 - Bene 1
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - TITOLO DI PROPRIETA' - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - TITOLO DI PROPRIETA' - Lotto 2



✓ Altri allegati - ALL. 10 - CORRISPONDENZA E ISTANZE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16  
Capannone artigianale comprensivo di laboratorio, ufficio, bagno e aree esterne esclusive con accesso diretto da Via San Benedetto n. 16.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 411, Sub. 2, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è assentito in virtù del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32 rilasciato dal Comune di Colferro in data 22/04/2010.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Colferro (RM) - Via San Benedetto 16  
Area urbana di mq 409 destinata ad area esterna di pertinenza del laboratorio artigianale adiacente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 411, Sub. 1, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area urbana ricade in zona agricola ed è pertinenza esclusiva del capannone artigianale di cui al bene 1 ed è asservita urbanisticamente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 32 rilasciato dal Comune di Colferro in data 22/04/2010.

**Prezzo base d'asta: € 145.856,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Lariano (RM) - Via della Cerreta  
Diritto di enfiteusi su terreno edificabile di mq 806 in Lariano, via della Cerreta.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 396, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona "D", "Edilizia residenziale di espansione" - "sottozona D1 - Edilizia residenziale di iniziativa privata" con un indice di cubatura di 0.30 mc/mq. Sono consentite diverse tipologie e destinazioni di costruzioni meglio descritte ed evidenziate nel Certificato di Destinazione d'Uso allegato.

**Prezzo base d'asta: € 23.978,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.856,50**

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Colleferro (RM) - Via San Benedetto 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 411, Sub. 2, Categoria C3	<b>Superficie</b>	264,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le strutture dell'immobile come anche gli accessori sono risultati essere in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Capannone artigianale comprensivo di laboratorio, ufficio, bagno e aree esterne esclusive con accesso diretto da Via San Benedetto n. 16.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Colleferro (RM) - Via San Benedetto 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 411, Sub. 1, Categoria F1	<b>Superficie</b>	40,90 mq
<b>Descrizione:</b>	Area urbana di mq 409 destinata ad area esterna di pertinenza del laboratorio artigianale adiacente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.978,50**

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via della Cerreta		
<b>Diritto reale:</b>	Diritto dell'enfiteuta	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 396, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	806,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritto di enfiteusi su terreno edificabile di mq 806 in Lariano, via della Cerreta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

