
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pistolesi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16



INCARICO

In data 29/02/2024, il sottoscritto Arch. Pistolesi Fabrizio, con studio in Via Enrico Rizziero Galvaligi, 16 - 00049 - Velletri (RM), email f.pistolesi@awn.it;f.pistolesi@fastwebnet.it, PEC f.pistolesi@pec.archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Colleferro (RM) - Via Cristoforo Colombo, 39, piano 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare di che trattasi è porzione di un fabbricato di tre piani composto di tre unità a destinazione residenziale, una per piano, più accessori. In particolare quella oggetto di esecuzione si trova al piano secondo, è allo stato rustico, priva delle tramezzature interne, dei pavimenti e degli intonaci, sia interni che esterni. Anche la scala d'accesso è allo stato grezzo per tale piano, mentre risulta rifinita al piano primo e al piano terzo, che risultano abitati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Colleferro (RM) - Via Cristoforo Colombo, 39, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

1) La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata, a seguito di proroga concessa dal G.E., in via telematica in data 28.02.2024. Non risulta depositato in atti il duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

2) L'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c, formulabile decorsi almeno 10 giorni dal pignoramento eseguito nei confronti del debitore ed entro 45 giorni dallo stesso è stata depositata nei termini in via telematica in data 12.02.2024.



3) I dati catastali dell'immobile di proprietà degli esecutati, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile ed identificano l'immobile pignorato.

4) La descrizione dell'immobile di proprietà degli esecutati contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta:

Immobile sito in Colferro e precisamente:

- Appartamento sito in Comune di Colferro, Via Cristoforo Colombo n. 39, distinto con il numero interno due, posto al piano secondo, composto di quattro vani e accessori; censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 1088, sub. 3, piano 2, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, Rendita Catastale € 312,46.

5) La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati, di cui all'art. 567 c.p.c., copre l'intero ventennio.

6) Gli esecutati, [REDACTED], sopra generalizzati, unitamente al [REDACTED] (nei cui confronti non è stata promossa procedura esecutiva immobiliare), risultano proprietari, ciascuno per la quota di 1/5 della piena proprietà, dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Velletri il 03.03.2022 al n. 82601/88888, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 08.04.2022 al n. 1339 di formalità a favore dei fratelli [REDACTED]

[REDACTED] per 1/5 ciascuno di piena proprietà contro [REDACTED], deceduta il 05.06.2018 per 1/1 di piena proprietà;

- Accettazione tacita di eredità n. 1063 del 24.03.2022. Atto notarile pubblico a i rogiti Notaio Dott. Santacroce Antonio del 28.02.2022 rep. 14528/19634, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri;

La Sig.ra [REDACTED] aveva acquistato l'immobile oggetto di pignoramento in forza di:

- Dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio Registro di Velletri al n. 50/406, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 13.08.1987 al n. 2295 di formalità a favore di [REDACTED] per ½ di piena proprietà contro [REDACTED] deceduto il 20.05.1984, per ½ di piena proprietà. (Dichiarazione di successione in rettifica della precedente presentata al n. 3/396, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Velletri il 01.10.1985 al n. 2343 di formalità, devoluta per legge).

(A tutto il 21.02.2024 non risulta trascritta la relativa accettazione d'eredità);

- Verbale di pubblicazione testamento a rogito Dott. Vincenzo Monami di Segni del 25.02.1987 rep. 2822, racc. 1749, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 02.03.1987 al n. 618 di formalità contro [REDACTED];

- Atto notarile di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Ieva Marco di Roma del 30.09.2004, rep. 6330/2359, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 06.10.2004 al n. 3124 di formalità a favore di [REDACTED] per ½ di piena proprietà contro [REDACTED] per ½ di piena proprietà.

Originariamente l'immobile era di proprietà [REDACTED] per averlo edificato sul terreno pervenutogli per atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti Notaio Dott.ssa Lidia Oro Nobili di Segni del 23.02.1963, rep. 23786 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 3 il 08.03.1963 al n. 14442 di formalità.

Come rilevato nella certificazione notarile si specifica che: da ricerche ipotecarie e catastali gli eredi della Sig.ra [REDACTED] sono 5 e precisamente: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/5 ciascuno di piena proprietà e non 4 come indicato nell'atto di pignoramento; in detto atto viene omesso [REDACTED] e conseguentemente sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione è erroneamente indicata la quota di ¼ ciascuno della piena proprietà in luogo di 1/5 ciascuno.

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)

Il sig. [REDACTED], erede di [REDACTED] per la quota di 1/5 è stato omesso sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dove è erroneamente indicata la quota di 1/4 ciascuno della proprietà in luogo di 1/5 ciascuno, come risulta nell'art.6 della relazione dell'avv. Ortensia EBNER depositata il giorno 08/03/2024. In occasione dell'accesso del giorno 27/03/2023 il [REDACTED] ha dichiarato che il [REDACTED] ha rinunciato all'eredità, come risulta dal verbale di sopralluogo.

CONFINI

L'unità immobiliare di che trattasi confina con le unità residenziali site al piano primo e al piano terzo. Il fabbricato di cui fa parte confina dalla parte dell'ingresso con via Cristoforo Colombo, dagli altri lati con proprietà eredi di [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,60 mq	127,21 mq	1	127,21 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	8,14 mq	8,14 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,78 mq	4,78 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				130,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1984 al 01/02/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3 Categoria F3
Dal 01/02/1989 al 15/07/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3 Categoria F3
Dal 15/07/2004 al 30/09/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 2
Dal 30/09/2004 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 05/06/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 312,46 Piano 2
Dal 05/06/2018 al 21/12/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3 Categoria F3



I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'unità immobiliare il 15/07/2004 viene accatastata erroneamente come A/3 di classe 1, ma si trovava ancora nello stato grezzo e priva di tramezzature ed impianti. Con variazione del 20/12/2023 pratica n.RM0634412 la destinazione viene riportata allo stato di immobile in corso di costruzione come effettivamente ancora si trova.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1088	3		F3						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Come rilevato nella certificazione notarile del notaio dott. Niccolò Tiecco e nella successiva relazione preliminare dell'avv. Ortensia Ebner si specifica che: da ricerche ipotecarie e catastali gli eredi della Sig.ra [REDACTED] e quindi i titolari dell'immobile, sono 5 e precisamente: P [REDACTED] [REDACTED] per 1/5 ciascuno di piena proprietà e non 4 come indicato nell'atto di pignoramento.

In detto atto viene omesso [REDACTED] e conseguentemente sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione è erroneamente indicata la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà in luogo di $\frac{1}{5}$ ciascuno.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova allo stato rustico, priva delle tramezzature interne, degli intonaci interni ed esterni, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli impianti e degli infissi. Allo stato attuale non risulta abitabile.

PARTI COMUNI

Come risulta dall'elaborato planimetrico depositato nel Catasto Fabbricati del Comune di Colleferro in data 01.02.1989 con riferimento al Tipo Mappale n.48325 del 20.09.1984, il subalterno 5 del foglio 9 part. 1088, ovvero: l'area di sedime del fabbricato e la corte, l'androne di ingresso e il vano scala risultano BENI COMUNI NON CENSIBILI ai sub/1, 2, 3 e 4.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è mista, parte in muratura portante in blocchi di tufo squadrate e parte in conglomerato cementizio armato.

I solai sono realizzati con travetti in laterizio e cemento armato (SAP) gettati in opera e poggiano, parte sulla muratura portante in blocchi di tufo e parte su strave a spessore solaio in cemento armato con pilastro centrale in c.a.

La copertura del fabbricato è a tetto a due falde realizzate con travetti in laterizio e cemento armato come i solai di interpiano.

Il manto di copertura: è in tegole in cotto non coibentato.

Pareti esterne ed interne dell'unità immobiliare allo stato rustico, prive di finitura e di intonaco.

Pavimentazione interna: allo stato rustico, priva di pavimenti e di impianti.

Infissi esterni ed interni: non presenti ad esclusione degli avvolgibili in p.v.c.

Scale: il vano scala risulta rifinito nell'androne di ingresso e nelle rampe e nei pianerottoli, con esclusione del piano secondo in cui risulta ancora allo stato grezzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare non risulta agibile e/o abitabile in quanto trovasi allo stato grezzo, priva di finiture e degli impianti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1963 al 13/08/1987	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott.ssa Lidia Oro Nobili	23/02/1963	23786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	08/03/1963	14442	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/1987 al 30/09/2004	[REDACTED]	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			13/08/1987		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio VELLETRI	03/08/1987	50/406	2295
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2004 al 24/03/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. IEVA Marco	30/09/2004	6330	2359
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Velletri	06/10/2004	3124	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2022 al 01/05/2024		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/03/2022		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio VELLETRI	08/04/2022	1339	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Velletri	03/03/2022	82601	88888

Provenienza ventennale:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Velletri il 03/03/2022 al n. 82601/88888, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 08/04/2022 al n. 1339 di formalità, favore dei fratelli:

[REDACTED]
 [REDACTED] Nr 1/5 ciascuno di piena proprietà, ontro: [REDACTED]
 [REDACTED], deceduta il 05/06/2018, per 1/1 di piena proprietà.

Si rileva inoltre la seguente formalità:



-Aooettazione Tacita di Eredità n. 1063 dei 24/03/2022, (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Santacroce Antonio del 28/02/2022 rep. 41528/19634, trascritto presso l'Aoenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ieva Marco di Roma del 30/09/2004 rep. 6330/2359 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 06/10/2004 al n. 3124 di formalità; a favore: [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, oontro: [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata all'ufficio del Registro di Velletri al n. 50/406, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 13/08/1987 al n. 2295 di formalità; a favore: [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, oontro: [REDACTED], deceduto il 20/05/1984, per 1/2 di piena proprietà;

(Dichiarazione di Successione in rettifica della precedente presentata al n.3/396, trascritto presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 01/10/1985 al n.2343 di formalità, devoluta per legge). (A tutto il 21/02/2024 non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

- Verbale di pubblicazione testamento a rogito Dott. Vincenzo Monami di Segni del 25/02/1987 rep. 2822 racc.1749, trascritto presso L'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 02/03/1987 al n. 618 di formalità contro: [REDACTED].

- Originariamente beni di proprietà di: [REDACTED] per averlo edificato sul terreno pervenutoqli per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Lidia Oro Nobili di Segni del 23/02/1963 rep. 23786 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 il 08/03/1963 al n. 14442 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO:

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e oonsultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che qli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED]

per 1/5 ciascuno di piena proprietà e che a tutto il 23/02/2024 sono liberi da nesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi Ocie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1147 del 06/10/2004 favore: [REDACTED], per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Ieva Marco, Notaio in Roma, in data 30/09/2004 rep.6329/2358.

- Pignoramento immobiliare n. 672 del 23/02/2024 a favore: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Velletri, in data 16/01/2024 rep. 8052.

NORMATIVA URBANISTICA



Visto lo strumento urbanistico del comune di Colleferro vigente, approvato quale Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.4719 del 17.07.1984, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.27 del 29.09.1984, l'area di sedime del fabbricato di cui l'unità immobiliare di che trattasi fa parte, ricade nelle zone Residenziali come definite dall'art. 30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente piano urbanistico ed in particolare alle ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2 come descritte all'art. 33 con le seguenti prescrizioni:

In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale d'attuazione il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

a) S_m = superficie minima di intervento 300 mq. per i lotti interclusi;

b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq.;

c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc.;

d) Aree di verde privato = 3 mq./100 mc.;

e) H = altezza massima = 13,50 ml.;

f) VI = indice di visualizzazione libera = 0,5 salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini ml.5, per strade di sezione non superiore a ml.15;

g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%;

h) R = 1,50.

Per ottenere la concessione ad edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art.18.

Ai sensi del comma 2, art.2 della Legge 24 marzo 1989, n.122 che modifica l'art.41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.C.R. n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021, supplemento n.2; la suddetta area non risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.4, comma 1-bis lett. a) della L.R. 24/1998 nonché dell'art. 142 comma 2, lett. a) del D.Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare di che trattasi è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.61 del 21.05.1963 prot. 5202, rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED] riguardante un edificio di due piani, vani 10 più accessori.

In data 18.05.1966 viene rilasciato nulla osta n.43252 Div.4, da parte della Prefettura di Roma per le opere in cemento armato in virtù del Certificato di Collaudo a firma dell'ing. Galanti Marco, ai sensi ed agli effetti dell'art.4 della L.n.2229 del 16.11.1939 per il rilascio della Licenza d'Uso da parte delle Autorità competenti.

In data 29.03.1986 prot. 3991 la sig.ra [REDACTED] rimette istanza di Condono Edilizio in forza della L.47/'85 pratica edilizia n.511 per la realizzazione di un appartamento al piano secondo del fabbricato sito in via C.Colombo n.39.

In data 03.11.2009 viene rilasciato dal dirigente del Comune di Colleferro ing. Claudio Pallotta alla sig.ra [REDACTED] Permesso di Costruire in Sanatoria n.93 del 03.11.2009 prot. 30186 e ritirato il 05.11.2009. L'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire riporta lo stato di progetto dell'unità immobiliare completo dei divisori interni e non invece allo stato al rustico cui attualmente si trova.



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

L'unità immobiliare non consente la formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Colferro (RM) - Via Cristoforo Colombo, 39, piano 2
L'unità immobiliare di che trattasi è porzione di un fabbricato di tre piani composto di tre unità a destinazione residenziale, una per piano, più accessori. In particolare quella oggetto di esecuzione si trova al piano secondo, è allo stato rustico, priva delle tramezzature interne, dei pavimenti e degli intonaci, sia interni che esterni. Anche la scala d'accesso è allo stato grezzo per tale piano, mentre risulta rifinita al piano primo e al piano terzo, che risultano abitati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.000,00
Al fine della determinazione del valore venale o "di mercato" del cespite oggetto di procedura esecutiva, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, del costo di costruzione, dello stato al rustico dell'unità immobiliare priva delle tramezzature interne, degli impianti, degli intonaci esterni ed interni e dei pavimenti oltre che degli infissi.
E' stata considerata la struttura portante mista, parte in muratura portante e parte in conglomerato cementizio armato, valida dal punto di vista statico, come risulta dal Collaudo Statico dell'ing. Galanti Mario redatto il 13 maggio 1965 e il relativo nulla osta rilasciato dalla Prefettura di Roma in data 18.05.1965 n. 43252 Div.4., meno dal punto di vista sismico.
Inizialmente per la determinazione del valore venale e commerciale è stato fatto riferimento all'immobile come se fosse completo dei servizi e delle finiture, secondo la comune pratica professionale, con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, e non su quella netta utile calpestabile, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, per poi sottrarre a tale valore il costo delle opere per rendere l'immobile completo delle finiture e degli impianti.
Tenendo conto delle valutazioni che per la zona OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio redatte sulla base di suddivisioni del territorio in porzioni esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socioeconomiche, di dotazioni di servizi, ecc.), la Fascia/zona è: Periferica/PERIFERIA (L.GO CRISTOFORO COLOMBO), il Codice di zona: D1, per il secondo semestre dell'anno 2023 il valore minimo a metro quadro per abitazioni civili, con stato conservativo Normale è di euro 900,00 mentre il massimo è di euro 1.300,00. Dopo aver



proceduto a verificare i valori degli immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura presso le principali agenzie immobiliari della zona e presupponendo livelli di finiture medie si è elaborata una verifica di stima "comparativa" eseguita confrontandone il valore di mercato a quello oggetto della presente procedura.

Alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo il valore di € 1.100,00 a mq. di superficie commerciale, in funzione dell'ubicazione dell'immobile, della dotazione di servizi e delle caratteristiche della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e di parcheggio, della consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Considerando la superficie convenzionale dell'unità immobiliare calcolata in metri quadri 130,45, moltiplicandola per il valore unitario di euro 1.100,00 al mq. si ottiene il valore di euro 143.495,00.

E' stato poi preso in considerazione il computo metrico estimativo per i lavori di completamento fornito dagli esecutari, redatto nel 2022 e verificato dal sottoscritto, facente riferimento a prezzi ufficiali regionali, che valuta detti lavori complessivamente in euro 74.198,84 oltre all'iva del 10% di euro 7.419,88, per un totale di euro 81.618,72. Considerando altresì gli oneri tecnici per la richiesta del titolo edilizio, per la direzione dei lavori e per gli oneri della sicurezza, valutabili forfaitariamente in euro 8.000,00 circa, si arriva ad una spesa complessiva per le opere di completamento e finitura di euro 89.618,72 da arrotondare a euro 89.500,00. Sottraendo tale valore al valore complessivo come sopra calcolato si arriva a: euro 143.495,00 - 89.500,00 = euro 53.995,00, da arrotondarsi in euro 54.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Colferro (RM) - Via Cristoforo Colombo, 39, piano 2	130,45 mq	1.100,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
				Valore di stima:	€ 54.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sig. [REDACTED], erede di [REDACTED] per la quota di 1/5 è stato omesso sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dove è erroneamente indicata la quota di 1/4 ciascuno della proprietà in luogo di 1/5 ciascuno, come risulta nell'art.6 della relazione dell'avv. Ortensia EBNER depositata il giorno 08/03/2024. In occasione dell'accesso del giorno 27/03/2023 il sig. [REDACTED] ha dichiarato che il sig. [REDACTED] ha rinunciato all'eredità, come risulta dal verbale di sopralluogo.



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 03/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pistolesi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Licenza edilizia n.61 del 21.05.1963
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n.61
- ✓ N° 9 Altri allegati - Collaudo statico di strutture in Conglomerato cementizio armato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Permesso di Costruire in Sanatoria n.93 del 03.11.2009
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato grafico allegato al Permesso di costruire in sanatoria n.93
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Successione di [REDACTED]
- ✓ N° 14 Altri allegati - Dichiarazione di assenza impianti
- ✓ N° 15 Altri allegati - Computo metrico estimativo lavori di completamento
- ✓ N° 16 Altri allegati - OMI Banca Dati delle quotazioni immobiliari



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Colferro (RM) - Via Cristoforo Colombo, 39, piano 2
L'unità immobiliare di che trattasi è porzione di un fabbricato di tre piani composto di tre unità a destinazione residenziale, una per piano, più accessori. In particolare quella oggetto di esecuzione si trova al piano secondo, è allo stato rustico, priva delle tramezzature interne, dei pavimenti e degli intonaci, sia interni che esterni. Anche la scala d'accesso è allo stato grezzo per tale piano, mentre risulta rifinità al piano primo e al piano terzo, che risultano abitati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto lo strumento urbanistico del comune di Colferro vigente, approvato quale Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.4719 del 17.07.1984, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della nRegione Lazio n.27 del 29.09.1984, l'area di sedime del fabbricato di cui l'unità immobiliare di che trattasi fa parte, ricade nelle zone Residenziali come definite dall'art. 30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente piano urbanistico ed in particolare alle ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2 come descritte all'art. 33 con le seguenti prescrizioni: In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale d'attuazione il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici: a) Sm = superficie minima di intervento 300 mq. per i lotti interclusi; b) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq.; c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc.; d) Aree di verde privato = 3 mq./100 mc.; e) H = altezza massima = 13,50 ml.; f VI = indice di visualizzazione libera = 0,5 salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini ml.5, per strade di sezione non superiore a ml.15; g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%; h) R = 1,50. Per ottenere la concessione ad edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art.18. Ai sensi del comma 2, art.2 della Legge 24 marzo 1989, n.122 che modifica l'art.41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. PRESCRIZIONI E VINCOLI Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.C.R. n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021, supplemento n.2; la suddetta area non risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.4, comma 1-bis lett. a) della L.R. 24/1998 nonchè dell'art. 142 comma 2, lett. a) del D.Lgs. 42/2004.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Cristoforo Colombo, 39, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1088, Sub. 3, Categoria F3	Superficie	130,45 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova allo stato rustico, priva delle tramezzature interne, degli intonaci interni ed esterni, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli impianti e degli infissi. Allo stato attuale non risulta abitabile.		
Descrizione:	L'unità immobiliare di che trattasi è porzione di un fabbricato di tre piani composto di tre unità a destinazione residenziale, una per piano, più accessori. In particolare quella oggetto di esecuzione si trova al piano secondo, è allo stato rustico, priva delle tramezzature interne, dei pavimenti e degli intonaci, sia interni che esterni. Anche la scala d'accesso è allo stato grezzo per tale piano, mentre risulta rifinita al piano primo e al piano terzo, che risultano abitati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

