

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattoccia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	12
Precisazioni.....	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	18
Normativa urbanistica	19



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	21
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	22
Titolarità	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	22
Confini	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	23
Consistenza.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	24
Dati Catastali	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra.....	25



Precisazioni.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	25
Patti	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	26
Stato conservativo	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	27
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	28
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	31



Normativa urbanistica	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	32
Regolarità edilizia	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Riserve e particolarità da segnalare	37
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2023 del R.G.E.	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 107.000,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 126.000,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	44



INCARICO

All'udienza del 23/05/2023, il sottoscritto Geom. Mattoccia Giorgio, con studio in Corso della Repubblica, 133 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattoccia@gmail.com, PEC giorgio.mattoccia@geopec.it, Tel. 0696155527, Fax 06 96155527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2023 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 Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un locale tecnico.

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.

L'immobile di che trattasi è parte di un villino trifamiliare il cui terreno circostante (corte), è oggetto della procedura riunita RGE 211/24. L'accesso quindi allo stesso, potrà avvenire attraverso il cancello carrabile presente in sito.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un portico ed un terrazzino a



livello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile di che trattasi è parte di un villino trifamiliare il cui terreno circostante (corte), è oggetto della procedura riunita RGE 211/24. L'accesso quindi allo stesso, potrà avvenire attraverso il cancello carrabile presente in sito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento.

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta e dalla relazione preliminare redatta dall'avvocato Valentina Caraffa, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) e dalla relazione preliminare redatta dall'avvocato Valentina Caraffa, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento confina con l'appartamento int. 2 (di cui al Lotto n. 2), dal terreno circostante su tre lati distinto in Catasto terreni con la particella 317, quest'ultimo confinate con Via Umberto Primo s.a.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno di che trattasi confina con Via Umberto Primo su più lati, particella 37. particella 318 s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,30 mq	61,93 mq	1	61,93 mq	300,00 m	Terra
Cabina Termica	4,28 mq	4,28 mq	0,10	0,43 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				62,36 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1006,00 mq	1006,00 mq	0,25	251,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				251,50 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				276,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il terreno di pertinenza dell'abitazione del presente lotto è in proprietà al **** Omissis **** e, la quota pignorata è pari ad 1/2 della piena proprietà. Considerato che sullo stesso lotto insistono quattro unità immobiliari, la quota parte della piena proprietà di spettanza alla detta abitazione è pari ad 1/4. Di conseguenza la superficie che si terrà in considerazione è data da Mq 1006 x 1/4 = mq 251.50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/2002 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 205, Sub. 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 667,52 Piano terra
Dal 17/10/2023 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 205, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 62 mq Rendita € 364,10 Piano TERRA

Si fa presente che in sede di sopralluogo l'appartamento originario sub 501 è stato diviso in due appartamenti autonomi e locati a persone diverse. Il sottoscritto ha provveduto a regolarizzare catastalmente tale situazione procedendo con la variazione per divisione e formando due unità abitative. All'immobile oggetto di questo lotto (Lotto n. 1) sono stati attribuiti gli identificativi catastali indicati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1990 al 31/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 317 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 916 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 4,02
Dal 31/10/1996 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 317 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 916 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 4,02
Dal 05/04/2002 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 317 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1006



		Reddito dominicale € 15,07 Reddito agrario € 4,42
--	--	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	205	503		A2	4	3	62 mq	364,1 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
500	317				Frutteto	U	1006 mq	15,07 €	4,42 €	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA



L'appartamento è parte di un villino plurifamiliare circondato da un terreno (corte) oggetto della procedura riunita RGE 211/24.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno (corte) è oggetto della procedura RGE 211/24 riunita alla procedura esecutiva originaria RGE 88/23.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dagli accertamenti eseguiti non risultano patti da mettere in evidenza.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Dagli accertamenti eseguiti non risultano patti da mettere in evidenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'appartamento in questione è definito con rifiniture di media qualità, con pavimentazioni in monocottura, mentre il bagno è definito con ceramiche. Le pareti sono definite con intonaco tinteggiato ad eccezione dei quelle dell'angolo cottura e del bagno che in parte sono definite con maioliche. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di qualità media, mentre la porta di ingresso è costituita da finestra in PVC con persiana ad ante esterna; gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC con vetri-camera e persiane in legno ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono corredate dalle sole grate in ferro.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno è allo stato rustico

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Tenuto conto che l'intero edificio di cui è parte l'appartamento in questione è composto da tre appartamenti, tutti con accesso indipendente, le parti comuni sono le pareti perimetrali, il tetto di copertura e tutte le strutture portanti. Si ribadisce che il terreno circostante all'appartamento non è parte della procedura, quindi deve essere escluso come parte comune.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno è delimitato da recinzioni in parte in muratura ed in parte con pali in ferro e rete metallica, oltre ad un cancello carrabile che costituiscono le parti comuni a tutti gli immobili urbani su di esso esistenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento non è gravato da servitù, censo, livelli ed usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

L'appartamento non è gravato da servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Le caratteristiche costruttive sono:

Struttura portante: muratura portante;

Solai: travi in ferro con interposti tavelloni in laterizio gettati in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a Tetto in legno a falde;

Rifinitura pareti esterne: intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: ceramica e monocotture;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura semilavabile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;

Infissi esterni: Finestre in PVC con vetri camera corredate da persiane in legno ad ante;

Porta d'ingresso composta da una finestra in PVC e Persiana in legno con serratura;

Infissi interni: porte tamburate di qualità media;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: composto da caldaia e piastre in alluminio preverniciate bianche;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in condizioni di manutenzione e conservazione buone.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Trattasi di un terreno incolto ed allo stato rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2023
- Scadenza contratto: 01/09/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/09/1997	29446	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rappresenta che la piena proprietà per la quota del 100% dell'appartamento è pervenuto al **** Omissis **** per successione testamentaria a morte del **** Omissis **** apertasi in data 08/06/1996. Si rileva altresì che successivamente in data 04/11/1996 con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli rep. 72083 la **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** la quota del 100% della piena proprietà dell'appartamento (esec. 88/2023) già a lui pervenuto come detto, per successione testamentaria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/09/1997	29446	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rappresenta che la piena proprietà per la quota di 1/2 del detto terreno è pervenuto al **** Omissis **** per successione testamentaria a morte del **** Omissis **** apertasi in data 08/06/1996. Si rileva altresì che successivamente in data 04/11/1996 con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli rep. 72083 la **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** la stessa quota di 1/2 della piena proprietà di detto terreno già pervenutogli come detto, per successione testamentaria.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma il 26/03/2003
Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 25/03/2003
N° repertorio: 108181
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 19/06/2006
Reg. gen. 40376 - Reg. part. 10653
Quota: 1/1
Importo: € 92.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 15/06/2006
N° repertorio: 116449
N° raccolta: 12603
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023
Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 25/03/2003
N° repertorio: 108181
Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella



205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500) particella 317

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -

Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura perchè precedenti al verbale di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo

Iscritto a Roma il 26/03/2003

Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500) particella 317

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/01/2015

Reg. gen. 1818 - Reg. part. 1354

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -

Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura perchè precedenti al verbale di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, pertanto ai fini della vendita la normativa urbanistica non è influente.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno di che trattasi è pertinenziale di un fabbricato esistente e ricade nella zona A - Centro Storico del comune di Colonna dove sono ammesse le sole opere di manutenzione delle volumetrie esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La palazzina di cui è parte l'immobile in questione è stata edificata in epoca antecedente l'anno 1967. L'appartamento è stato formato dividendo l'immobile principale ed oggetto del pignoramento mediante la tamponatura di un vano porta. Tale modifica è stata eseguita senza le prescritte autorizzazioni pertanto lo stesso non è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti. Da accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Colonna, è possibile la sua regolarizzazione mediante la presentazione di una C.I.L.A. a Sanatoria, versando alle casse comunali anche una sanzione.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di un terreno per cui la regolarità urbanistica non è richiesta dalle normative urbanistiche ed edilizie.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto accertato in sede di sopralluogo, non sembrano esistere vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto accertato in sede di sopralluogo, non sembrano esistere vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta e dalla relazione preliminare redatta dall'avvocato Valentina Caraffa, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2



risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) e dalla relazione preliminare redatta dall'avvocato Valentina Caraffa, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento confina con l'appartamento int. 1 (di cui al Lotto n. 1), dal terreno circostante su tre lati distinto in Catasto terreni con la particella 317, quest'ultimo confinate con Via Umberto Primo s.a.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno di che trattasi confina con Via Umberto Primo su più lati, particella 37. particella 318 s.a.

CONSISTENZA**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,94 mq	66,95 mq	1	66,95 mq	300,00 m	Terra
Portico	19,84 mq	19,84 mq	0,20	3,97 mq	3,00 m	Terra
Balcone-terrazzino	22,04 mq	22,04 mq	0,20	4,41 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				75,33 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1006,00 mq	1006,00 mq	0,25	251,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				251,50 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				276,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno di pertinenza dell'abitazione del presente lotto è in proprietà al **** Omissis **** e, la quota pignorata è di 1/2 della piena proprietà. Considerato che sullo stesso lotto insistono quattro unità immobiliari, la quota parte della piena proprietà di spettanza alla detta abitazione è pari ad 1/4. Di conseguenza la superficie che si terrà in considerazione è data da $Mq\ 1006 \times 1/4 = mq\ 251.50$.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/2002 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 205, Sub. 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 667,52 Piano terra
Dal 17/10/2023 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 205, Sub. 504 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 73 mq Rendita € 364,10 Piano TERRA

Si fa presente che in sede di sopralluogo l'appartamento originario sub 501 è stato diviso in due appartamenti autonomi e locati a persone diverse. Il sottoscritto ha provveduto a regolarizzare catastalmente tale situazione procedendo con la variazione per divisione e formando due unità abitative. All'immobile oggetto di questo lotto (Lotto n. 2) sono stati attribuiti gli identificativi catastali indicati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1990 al 31/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 317 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 916 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 4,02
Dal 31/10/1996 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 317 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 916 Reddito dominicale € 13,72 Reddito agrario € 4,02
Dal 05/04/2002 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 500, Part. 317 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1006 Reddito dominicale € 15,07 Reddito agrario € 4,42

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	205	504		A2	4	3	73 mq	364,1 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
500	317				Frutteto	U	1006 mq	15,07 €	4,42 €		

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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento è parte di un villino plurifamiliare circondato da un terreno non oggetto della procedura. Tenuto conto che per accedere allo stesso bisogna attraversare obbligatoriamente detto terreno, l'accesso allo stesso non potrà essere garantito, a meno di una integrazione del pignoramento o, se possibile, la costituzione di una servitù che, dal cancello carrabile esistente sul terreno si arrivi all'immobile. A tale proposito si mette in evidenza che nel certificato notarile il terreno di che trattasi è presente tra gli immobili indicati nella "ipoteca in rinnovazione" iscritta in data 31/01/2023.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno (corte) è oggetto della procedura RGE 211/24 riunita alla procedura esecutiva originaria RGE 88/23.



PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dagli accertamenti eseguiti non risultano patti da mettere in evidenza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Dagli accertamenti eseguiti non risultano patti da mettere in evidenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'appartamento in questione è definito con rifiniture di media qualità, con pavimentazioni in monocottura, mentre il bagno è definito con ceramiche. Le pareti sono definite con intonaco tinteggiato ad eccezione dei quelle dell'angolo cottura e del bagno che in parte sono definite con maioliche. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di qualità media, mentre la porta di ingresso è costituita da finestra in PVC con persiana ad ante esterna; gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC con vetri-camera e persiane in legno ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono corredate dalle sole grate in ferro.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno è allo stato rustico

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Tenuto conto che l'intero edificio di cui è parte l'appartamento in questione è composto da tre appartamenti, tutti con accesso indipendente, le parti comuni sono le pareti perimetrali, il tetto di copertura e tutte le strutture portanti. Si ribadisce che il terreno circostante all'appartamento non è parte della procedura, quindi deve essere escluso come parte comune.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno è delimitato da recinzioni in parte in muratura ed in parte con pali in ferro e rete metallica, oltre ad un cancello carrabile che costituiscono le parti comuni a tutti gli immobili urbani su di esso esistenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento non è gravato da servitù, censo, livelli ed usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

L'appartamento non è gravato da servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Le caratteristiche costruttive sono:

Struttura portante: muratura portante;

Solai: travi in ferro con interposti tavelloni in laterizio gettati in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a Tetto in legno a falde;

Rifinitura pareti esterne: intonaco tinteggiato;

Pavimenti interni: ceramica e monocotture;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura semilavabile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che in parte sono definiti con ceramiche;

Infissi esterni: Finestre in PVC con vetri camera corredate da persiane in legno ad ante;

Porta d'ingresso composta da una finestra in PVC e Persiana in legno con serratura;

Infissi interni: porte tamburate di qualità media;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e apparentemente funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: composto da caldaia e piastre in alluminio preverniciate bianche;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in condizioni di manutenzione e conservazione buone.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Trattasi di un terreno incolto ed allo stato rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/09/1997	29446	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rappresenta che l'immobile è pervenuto al **** Omissis **** per successione testamentaria a morte del **** Omissis **** apertasi in data 08/06/1996. Si rileva altresì che successivamente in data 04/11/1996 con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli rep. 72083 la **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** l'appartamento già pervenutogli, come detto, per successione testamentaria.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		08/06/1996		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	02/09/1997	29446	18889
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rappresenta che la piena proprietà per la quota di 1/2 del detto terreno è pervenuto al **** Omissis **** per successione testamentaria a morte del **** Omissis **** apertasi in data 08/06/1996. Si rileva altresì che successivamente in data 04/11/1996 con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli rep. 72083 la **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** la stessa quota di 1/2 della piena proprietà di detto terreno già pervenutogli come detto, per successione testamentaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma il 26/03/2003
Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli



Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Roma 2 il 19/06/2006

Reg. gen. 40376 - Reg. part. 10653

Quota: 1/1

Importo: € 92.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 46.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 15/06/2006

N° repertorio: 116449

N° raccolta: 12603

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -

Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500)

particella 317

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -

Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura perchè precedenti al verbale di pignoramento.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma il 26/03/2003
Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 25/03/2003
N° repertorio: 108181
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023
Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 25/03/2003
N° repertorio: 108181
Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500) particella 317

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/01/2015
Reg. gen. 1818 - Reg. part. 1354
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023
Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura perchè precedenti al verbale di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, pertanto ai fini della vendita la normativa urbanistica non è influente. Si specifica che, nel caso di una modifica del Pignoramento con l'inclusione del terreno circostante l'immobile residenziale, ai fini della vendita, si dovrà procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica dello stesso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Il terreno di che trattasi è pertinenziale di un fabbricato esistente e ricade nella zona A - Centro Storico del comune di Colonna dove sono ammesse le sole opere di manutenzione delle volumetrie esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La palazzina di cui è parte l'immobile in questione è stata edificata in epoca antecedente l'anno 1967. L'appartamento è stato formato dividendo l'immobile principale ed oggetto del pignoramento mediante la tamponatura di un vano porta. Tale modifica è stata eseguita senza le prescritte autorizzazioni pertanto lo stesso non è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti. Da accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Colonna, è possibile la sua regolarizzazione mediante la presentazione di una C.I.L.A. a Sanatoria, versando alle casse comunali anche una sanzione.



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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di un terreno per cui la regolarità urbanistica non è richiesta dalle normative urbanistiche ed edilizie.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto accertato in sede di sopralluogo, non sembrano esistere vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto accertato in sede di sopralluogo, non sembrano esistere vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di due appartamenti che per dimensioni e forma possono essere venduti separatamente, quindi si procederà con la formazione di DUE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra

Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un locale tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 205, Sub. 503, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone;
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che in questo caso, sono da giudicarsi ottime in quanto lo stesso si trova nel centro storico del Comune di Colonna;
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda, detratti i costi stimati per la regolarizzazione degli abusi evidenziati in perizia, che da una stima effettuata corrispondono ad un importo di € 3'500.00. Di conseguenza il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato corrisponde ad € 89'180,00 - € 3'500.00 = € 85'680.00 che arrotondato ad € 85'000.00 corrisponderà al suo più probabile valore commerciale.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra

Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 317, Qualità Frutteto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

Tenuto conto che è ubicato nel centro storico del Comune di Colonna e che di terreni al centro storico ce ne sono in misura limitata, da ricerche effettuate presso le principali agenzie immobiliari della zona si è



appurato che il suo valore medio è pari ad € 80.00/mq.

Effettuando i dovuti calcoli il suo valore commerciale è dato da mq 276.65 x € 80.00/mq = € 22'132.00 che arrotondato ad € 22'000.00 corrisponderà al suo più probabile valore commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra	68,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 89.180,00	100,00%	€ 85.000,00
Bene N° 3 - Terreno Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	276,65 mq	80,00 €/mq	€ 22.132,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 107.000,00

Valore di stima: € 111.312,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	4312,00	€

Valore finale di stima: € 107.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra
Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un portico ed un terrazzino a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 205, Sub. 504, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.000,00
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:
 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone;
 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che in questo caso, sono da giudicarsi ottime in quanto lo stesso si trova nel centro storico del Comune di Colonna;
 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni



Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale. Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda, detratti i costi stimati per la regolarizzazione degli abusi evidenziati in perizia, che da una stima effettuata corrispondono ad un importo di € 3'500.00. Di conseguenza il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato corrisponde ad € 107'718,00 - € 3'500.00 = € 104'218.00 che arrotondato ad € 104'000.00 corrisponderà al suo più probabile valore commerciale.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra
Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 317, Qualità Frutteto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

Tenuto conto che è ubicato nel centro storico del Comune di Colonna e che di terreni al centro storico ce ne sono in misura limitata, da ricerche effettuate presso le principali agenzie immobiliari della zona si è appurato che il suo valore medio è pari ad € 80.00/mq.

Effettuando i dovuti calcoli il suo valore commerciale è dato da mq 276,65 x € 80.00/mq = € 22'132.00 che arrotondato ad € 22'000.00 corrisponderà al suo più probabile valore commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra	82,86 mq	1.300,00 €/mq	€ 107.718,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 4 - Terreno Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra	276,65 mq	80,00 €/mq	€ 22.132,00	100,00%	€ 22.000,00
Valore di stima:					€ 126.000,00

Valore di stima: € 129.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	3850,00	€

Valore finale di stima: € 126.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che gli appartamenti di che trattasi fanno parte di un villino trifamiliare, composto dai due appartamenti oggetto della presente elevatesi al solo piano terra ed un terzo appartamento posto al piano primo. Il tutto circondato da un terreno ben delimitato da recinzione in muratura, ove è ubicato un cancello carrabile. Questo terreno, ivi compreso l'unico accesso presente individuato dal cancello carrabile, non è oggetto della procedura, pur essendo cointestato all'esecutato, quindi l'accesso agli immobili non è garantito.

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 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattoccia Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Successione testamentaria del 1997
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 1996
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreno
- ✓ N° 1 Foto - doc. fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra
Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un locale tecnico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 205, Sub. 503, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, pertanto ai fini della vendita la normativa urbanistica non è influente.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra
Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento. Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 317, Qualità Frutteto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: Il terreno di che trattasi è pertinenziale di un fabbricato esistente e ricade nella zona A - Centro Storico del comune di Colonna dove sono ammesse le sole opere di manutenzione delle volumetrie esistenti.

Prezzo base d'asta: € 107.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra
Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un portico ed un terrazzino a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 205, Sub. 504, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, pertanto ai fini della vendita la normativa urbanistica non è influente. Si specifica che, nel caso di una modifica del Pignoramento con l'inclusione del terreno circostante l'immobile residenziale, ai fini della vendita, si dovrà procedere con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica dello stesso.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra
Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento. Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 317, Qualità Frutteto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: Il terreno di che trattasi è pertinenziale di un fabbricato esistente e ricade nella zona A - Centro Storico del comune di Colonna dove sono ammesse le sole opere di manutenzione delle volumetrie esistenti.

Prezzo base d'asta: € 126.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 205, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	68,60 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'appartamento in questione è definito con rifiniture di media qualità, con pavimentazioni in monocottura, mentre il bagno è definito con ceramiche. Le pareti sono definite con intonaco tinteggiato ad eccezione dei quelle dell'angolo cottura e del bagno che in parte sono definite con maioliche. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di qualità media, mentre la porta di ingresso è costituita da finestra in PVC con persiana ad ante esterna; gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC con vetr-camera e persiane in legno ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono corredate dalle sole grate in ferro.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un locale tecnico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 317, Qualità Frutteto	Superficie	276,65 mq
Stato conservativo:	Il terreno è allo stato rustico		
Descrizione:	Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 205, Sub. 504, Categoria A2	Superficie	82,86 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in buono stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'appartamento in questione è definito con rifiniture di media qualità, con pavimentazioni in monocottura, mentre il bagno è definito con ceramiche. Le pareti sono definite con intonaco tintecciato ad eccezione dei quelle dell'angolo cottura e del bagno che in parte sono definite con maioliche. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di qualità media, mentre la porta di ingresso è costituita da finestra in PVC con persiana ad ante esterna; gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC con vetri-camera e persiane in legno ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono corredate dalle sole grate in ferro.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento elevatesi al solo piano terra e composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. Esternamente l'immobile è corredato da un portico ed un terrazzino a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Colonna (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 500, Part. 317, Qualità Frutteto	Superficie	276,65 mq
Stato conservativo:	Il terreno è allo stato rustico		
Descrizione:	Trattasi della quota parte del terreno di pertinenza all'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, INTERNO 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma il 26/03/2003
Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 25/03/2003
N° repertorio: 108181
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 19/06/2006
Reg. gen. 40376 - Reg. part. 10653
Quota: 1/1
Importo: € 92.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 15/06/2006
N° repertorio: 116449
N° raccolta: 12603
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023
Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio M.G. Lulli
Data: 25/03/2003
N° repertorio: 108181
Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500) particella 317



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -

Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo

Iscritto a Roma il 26/03/2003

Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Roma 2 il 19/06/2006

Reg. gen. 40376 - Reg. part. 10653

Quota: 1/1

Importo: € 92.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 46.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 15/06/2006

N° repertorio: 116449

N° raccolta: 12603

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00



Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500) particella 317

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo

Iscritto a Roma il 26/03/2003

Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -



Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500) particella 317

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/01/2015

Reg. gen. 1818 - Reg. part. 1354

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -

Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA UMBERTO PRIMO, 17 INT. 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo

Iscritto a Roma il 26/03/2003

Reg. gen. 12788 - Reg. part. 3025

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 583

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00



Rogante: Notaio M.G. Lulli

Data: 25/03/2003

N° repertorio: 108181

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 - Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501; Piena proprietà per la quota di 1/2 - Terreno in Colonna alla Mappa Urbana (500) particella 317

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/01/2015

Reg. gen. 1818 - Reg. part. 1354

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 21/03/2023

Reg. gen. 15703 - Reg. part. 10524

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gli immobili presenti in questa formalità sono: Piena proprietà per la quota di 1/1 -

Appartamento sito in Via Umberto primo n. 17 Colonna Roma in catasto alla Mappa Urbana Particella 205 sub 501;

