

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

**Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Aratari**

**Curatore: Avv. Chiara Cochi**

**Liquidazione Giudiziale n. 84/2024**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**per la stima di un magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169, distinto in catasto al Foglio 9, Part. 1513, Sub. 501**



**C.T.U. ETTORE SEVIERI ARCHITETTO**  
Via Montegioveti, 8 – 00045 GENZANO DI ROMA  
EMAIL: [ettoresevieri@gmail.com](mailto:ettoresevieri@gmail.com)  
PEC: [e.sevieri@pec.archrm.it](mailto:e.sevieri@pec.archrm.it)  
+39.335.610.22.23

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

### Liquidazione Giudiziale n. 84/2024

\*\*\*\*\*

Il Curatore Avv. Chiara Cochi, a seguito del provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Aratari del 07.03.2025 (approvazione programma di liquidazione ex art. 213 CCII), ha conferito al sottoscritto l'incarico " *identificare le proprietà immobiliari del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale e di acquisire tutta la documentazione tecnica indispensabile al perfezionamento della cessione dei beni, nonché di assegnare al compendio immobiliare stesso il più probabile valore di realizzo da indicare come prezzo base per il primo esperimento di vendita* "

#### **1 - PREMESSE**

Il sottoscritto, previa analisi degli atti di causa, nei giorni del **9 maggio u.s. alle ore 9,30** si è recato presso l'immobile (locale magazzino) di proprietà della Società sottoposta a liquidazione giudiziale sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169, distinto in catasto al foglio 9, Part. 1513, Sub. 501, alla presenza della proprietà che ha consentito l'accesso all'immobile, dove ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo ai necessari rilievi metrici e fotografici per la stima dell'immobile, previo reperimento della inerente documentazione catastale e urbanistico edilizia.

Nella giornata del **21 luglio 2025** si è recato presso l'UTC del Comune di Colleferro, previa richiesta formale di accesso agli atti del 27.04.2025, prot. 1805, per

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169

acquisire copia dei titoli edilizi dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

### **ACCESSO ATTI COMUNE DI COLLEFERRO**

Per la verifica della legittimità urbanistico-edilizia è stata trasmessa istanza ONLINE ovvero richiesta formale di accesso agli atti del 27.04.2025, prot. 1805 all'UTC del Comune di Colleferro.

A seguito dell'accesso presso l'UTC è stata rinvenuta la seguente documentazione tecnica:

- licenza edilizia n. 37 del 27.12.1971, prot. 5071, rilasciata al  
*inerente "progetto di costruzione di una palazzina di civile abitazione e negozi il località Colle S. Antonino";*
- permesso di abitabilità n. 1 del 27.04.1976
- concessione edilizia n. 85 del 02.06.1998.

## **2 - RELAZIONE TECNICA**

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto, dopo l'effettuazione del sopralluogo presso la proprietà, dopo aver preso visione degli atti di causa, dell'ulteriore documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Colleferro, nonché degli elaborati progettuali degli immobili, ha proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica di Ufficio dell'immobile di proprietà della Società in epigrafe, al fine di *"identificare le proprietà immobiliari del soggetto fallito, di acquisire tutta la necessaria documentazione tecnica indispensabile al perfezionamento della cessione, nonché di assegnare al compendio immobiliare stesso il più probabile valore di realizzo da indicare come prezzo base per il primo esperimento di vendita."*

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

✓ **Piena proprietà di locale magazzino** distinto in Catasto Urbano al Foglio 9, Part. 1513, Sub. 501, cat. C/2, sito in Colleferro, Via Giotto n. 169, facente parte di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 4 piani oltre terrazza di copertura con vani tecnici.

## DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

**Il locale magazzino** è ubicato in Colleferro, Via Giotto n. 169, in una zona centrale della Città distante circa 500 m da Via XXV Aprile. E' posto su parte del piano seminterrato di un edificio plurifamiliare con struttura in cemento armato e con tipologia in linea costituito da n. 4 piani fuori terra oltre terrazza di copertura con locali tecnici, al cui piano terra si trovano locali commerciali; come da dichiarazioni in sede di sopralluogo della

, si evidenzia una zona di carico e scarico antistante le vetrate di un lato del locale e in vicinanza dell'accesso carrabile al piano seminterrato, a Sua detta di pertinenza del locale (cfr verbale di sopralluogo). L'atto di compravendita del 25.01.2001, rep. 55407, racc. 5864, in merito riporta testualmente: *“La parte venditrice essendo proprietaria degli spazi antistanti i fabbricati, consente all'acquirente di poter effettuare sullo spazio adiacente le vetrate del magazzino, il carico e scarico delle merci contenute nel magazzino stesso.”*.

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169



Il magazzino, con superficie lorda di mq 245,35, ha accesso dapprima dalla corte comune antistante l'accesso al piano seminterrato e poi da un ampio portone in ferro, ed è composto da un unico ambiente finestrato su due lati caratterizzato da due diverse altezze (ml 4,15 nella zona di ingresso e ml 3,00 nella zona di fondo), il tutto come meglio evidenziato nell'allegato rilievo grafico.

Sia la palazzina che il locale magazzino sono in buono stato di conservazione.

L'immobile al momento del sopralluogo si trovava completamente ingombro da merce confezionata stipata su scaffalature in ferro, come si evince dalla documentazione fotografica.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento, è presente l'impianto elettrico per l'illuminazione del locale, gli infissi sono con grate entrambi in ferro verniciato.

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

La planimetria catastale perlopiù corrisponde con lo stato dei luoghi e con la planimetria del progetto concessionato con eccezione dello spostamento di due pareti della

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169

tamponatura verso l'area di manovra dei garage e della larghezza della scala interna, il tutto come meglio si evince dalle planimetrie che si allegano.

## CONFINI

Il magazzino confina con area di manovra garage, strada privata su due lati e terrapieno, salvo altri.

## LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Colferro è stato approvato con D.G.R. n. 4719 del 17 luglio 1984 classifica l'area in cui ricade il fabbricato in oggetto in Zona satura di Completamento.

Presso l'UTC, per l'immobile oggetto della presente perizia, è stata rinvenuta la seguente documentazione tecnica:

- licenza edilizia n. 37 del 27.12.1971, prot. 5071, rilasciata al  
*inerente “progetto di costruzione di una palazzina di civile abitazione e negozi il località Colle S. Antonino”;*
- permesso di abitabilità n. 1 del 27.04.1976;
- concessione edilizia n. 85 del 02.06.1998 (Si legge dall'atto di compravendita che *“il locale magazzino è quanto rimasto dalla trasformazione di un originario magazzino in autorimesse ad uso privato per un totale di n. 9 box e una cantina come dalla concessione di cui infra”.*)

In relazione ai suddetti titoli edilizi **si riscontrano le seguenti difformità** tra quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 85 del 02.06.1998 e

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169

quanto rilevato in sede di sopralluogo:

la planimetria del progetto concessionato differisce soltanto nello spostamento di due pareti della tamponatura verso l'area di manovra dei garage e della larghezza della scala interna, il tutto come meglio si evince dalle planimetrie che si allegano.

Le difformità di cui sopra sono sanabili mediante CILA/SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001, salvo approvazione da parte dell'UTC.

Il tutto meglio evidenziato nell'allegata documentazione tecnica (titoli edilizi e rilievo stato dei luoghi).

### **CONSISTENZA DEL LOCALE MAGAZZINO**

Superficie lorda **mq 245,35**

### **STIMA LOCALE MAGAZZINO**

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

- **A - METODO ANALITICO**

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169

informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Colleferro - Fascia/zona: Centrale/centro urbano (Piazza Italia) - Anno 2025 - Semestre 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Tipologia box, con un valore di locazione in Euro/mq x mese che varia tra un minimo di 2,8 a un massimo di 4.

**agenzia entrate**

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Titrovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA  
Comune: COLLEFERRO  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (PIAZZA ITALIA)  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1150	L	4	6	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	5	7,5	L

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso magazzino, vista la sua ubicazione in pieno centro della città di Colleferro, considerato il buono stato di manutenzione, l'ottima accessibilità per il carico e scarico delle merci, si ritiene applicare un valore di locazione Euro/mq x mese pari a 3,5, pertanto il reddito lordo mensile presunto si ritiene possa essere dato da un valore pari a Euro 858,72, arrotondato a Euro 850,00, per cui si ha:

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169

• Reddito mensile presunto	Euro 850,00
• Reddito annuo	Euro 10.200,00
<b>Detrazioni:</b>	
• Spese di manutenzione ordinaria	5 %
• Detrazioni per sfitti ed inesigibilità	3 %
• Spese per ammortamento	0,5 %
• Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione	3,5 %
<b>Totale percentuale di detrazione</b>	12 % di 10.200,00 = Euro 1.224,00
• Spese annue per imposte	Euro 2.040,00
<b>REDDITO NETTO:</b>	
Euro 10.200,00 - 1.224,00 =	Euro 8.976,00
Imposte stimate (a detrarre)	Euro 2.040,00
<b>TOTALE REDDITO NETTO (Rn)</b>	Euro 6.936,00
<b>Capitalizzazione:</b> $C = (Rn \bullet 100) / s$	
C = valore dell'immobile	
Rn = reddito netto	Euro 6.936,00
S = saggio di capitalizzazione*	4,0 %
$C = (6.936,00 \bullet 100) / 4,0 =$	Euro 173.400,00

\*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di € 173.400,00

Approssimando la cifra € 173.000,00

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169

• B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Colleferro - Fascia/zona: Centrale/centro urbano (Piazza Italia) - Anno 2025 - Semestre 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Tipologia box, con un valore di mercato espresso in Euro/mq che varia tra un minimo di 600,00 a un massimo di 900,00.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso magazzino, vista la sua ubicazione in pieno centro della città di Colleferro, considerato il buono stato di manutenzione, l'ottima accessibilità per il carico e scarico delle merci, si ritiene attribuire un valore di mercato, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, pari a Euro 700,00/mq per cui si ha:

Magazzino sup. lorda totale mq 245,35 x € 700,00/mq = € 171.745,00

Approssimando la cifra € 172.000,00

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

A (metodo analitico)	€ 173.000,00
B (metodo sintetico)	€ 172.000,00
Sommano	€ 345.000,00
€ 345.000,00 : 2 =	€ 172.500,00

Il valore dell'immobile calcolato facendo la media tra i due metodi di stima risulta essere di

€ 172.500,00

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169

Dal suddetto valore di stima vanno detratte:

- le spese per la redazione e la presentazione della CILA/SCIA in sanatoria, per le difformità eseguite in assenza di titolo edilizio oltre le sanzioni amministrative:

Euro 3.000,00 + iva 22% = 3.660,00 (spese tecniche) (forfetarie)

Euro 2.000,00 sanzioni amministrative (forfetarie)

TOTALE Euro 5.660,00

Per cui si ha:

Valore appartamento Euro 172.500,00

a detrarre spese generali Euro 5.660,00

TOTALE Euro 166.840,00

approssimando la cifra Euro 167.000,00

(Euro centosessantasettemila/00)

## CONCLUSIONI:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 167.000,00 (centosessantasettemila /00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Tanto dovevo in seguito all'incarico ricevuto.

Alla relazione di consulenza tecnica sono allegati:

1. Verbale di accesso operazioni peritali
2. Documentazione fotografica

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169

3. Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi
4. Accesso agli atti comune di Colferro e titoli edilizi
5. Visure e planimetrie catastali
6. Atto di compravendita del 25.01.2001
7. Formazione del lotto - descrizione sintetica del bene

Genzano di Roma, 10 novembre 2025



SEVIERI Ettore  
Ordine degli  
Architetti P.P.C. di  
Roma e provincia  
Architetto  
10.11.2025 17:39:29  
GMT+01:00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ARCH. ETTORE SEVIERI

documento firmato digitalmente

TRIBUNALE DI VENEZIA - FALLIMENTO 84/2024

Il sottoscritto Ard. ETIOBE SEVIERI in qualità di  
nominato CTU nella procedura di cui sopra il giorno  
9 maggio 2025 alle ore 9,30 si è recato presso il  
mezzogiorno in COLLEFERRO, VIA GOITO, 169 alla presenza  
dei rappresentanti della Soci.

Si è proceduto ai rilievi metrici e  
fotografici dell'immobile -

rispetto che all'interno  
del locale vi si è verificato ed il locale suddetto esibite  
e scorse a carico della merce ed è di pertinenza del  
locale stesso -

All'ora 11,40 si chiude il perit. verbale -  
L.C.S.

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Aratari

Curatore: Avv. Chiara Cochi

Liquidazione Giudiziale n. 84/2024

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per la stima di un magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169, distinto in catasto al Foglio 9, Part. 1513, Sub. 501

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



C.T.U. ETTORE SEVIERI ARCHITETTO  
Via Montegiovetti, 8 – 00045 GENZANO DI ROMA  
EMAIL: [ettoresevieri@gmail.com](mailto:ettoresevieri@gmail.com)  
PEC: [e.sevieri@pec.archrm.it](mailto:e.sevieri@pec.archrm.it)  
+39.335.610.22.23



SEVIERI Ettore  
Ordine degli  
Architetti P.P.C.  
di Roma e  
provincia  
Architetto  
10.11.2025  
17:20:23  
GMT+01:00

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colletterro (Rm), Via Giotto, 169



magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colletterro (Rm), Via Giotto, 169



magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colletterro (Rm), Via Giotto, 169



magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169



magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169



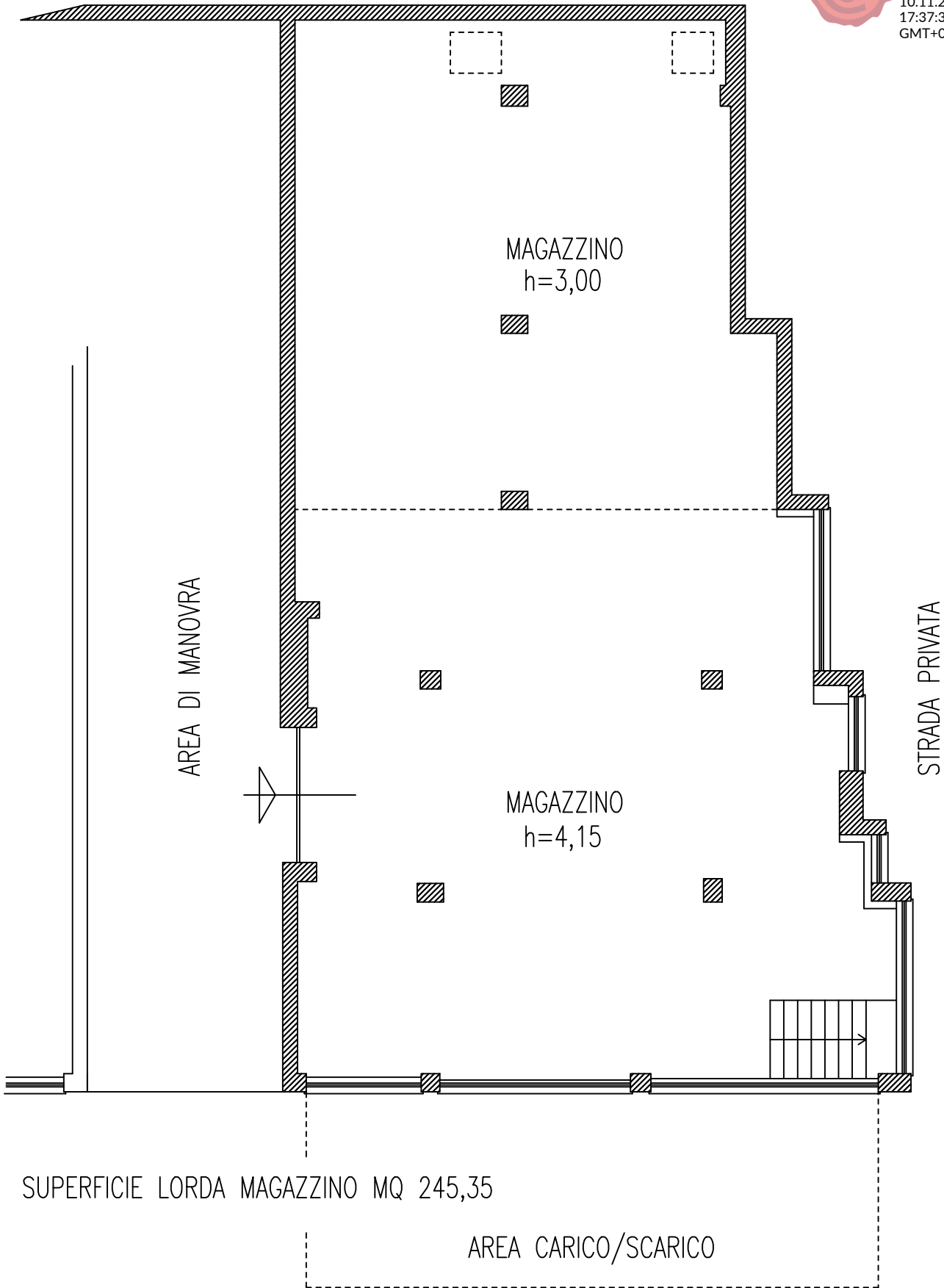
magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169



# RILIEVO STATO DEI LUOGHI

TERRAPIENO

SEVIERI Ettore  
Ordine degli  
Architetti P.P.C.  
di Roma e  
provincia  
Architetto  
10.11.2025  
17:37:30  
GMT+01:00



SUPERFICIE LORDA MAGAZZINO MQ 245,35

AREA CARICO/SCARICO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

RAPP. 1:100

5 metri



## Comune di Colferro

Al Comune di Colferro

### OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti

#### Il sottoscritto/a

Nome ETTORE Cognome SEVIERI  
Codice Fiscale SVRTTR65E18H501E  
Nato a ROMA Il 18/05/1965  
Residente a GENZANO DI ROMA prov RM cap 00045  
Indirizzo VIA MONTGIOVETTI n 8  
Tipo documento Carta d'Identità Num. \_\_\_\_\_  
Rilasciato da Ministero Interno  
E-mail ettoresevieri@gmail.com Pec e.sevieri@pec.archrm.it  
Telefono \_\_\_\_\_

In qualità di:

- Rappresentante legale della società/associazione/ente richiedente.  
 Soggetto incaricato (è necessario allegare in copia mandato/procura/convenzione di incarico).

### CHIEDE

di prendere visione e/o di avere copia della seguente documentazione agli atti dell'amministrazione: (N.B. specificare la tipologia del provvedimento, la data ed il numero, e comunque tutti i dati necessari ad identificare con esattezza il fascicolo o il documento oggetto della richiesta):

Titoli edilizi (concessione edilizia, permesso di costruire, varianti o altro) intestati  
relativi all'immobile/appartamento sito in VIA DEGLI OLEANDRI n. 53,  
distinto in catasto al foglio 12, part. 1613, sub 4

Titoli edilizi (concessione edilizia, permesso di costruire, varianti o altro) intestati a  
relativi all'immobile/garage sito in VIA DEI LARICI n. SC Interno 4 Piano  
S1, distinto in catasto al foglio 12, part. 1607, sub 5

Titoli edilizi (concessione edilizia, permesso di costruire, varianti o altro) intestati a  
relativi all'immobile/magazzino sito in VIA GIOTTO n. 169 Piano S1, distinto in catasto al foglio 9,  
part. 1513, sub 501

Titoli edilizi (concessione edilizia, permesso di costruire, varianti o altro) intestati a  
relativi all'immobile/negoziario sito in VIA MAURIZIO LAURENTI n. 6  
Interno A Piano T, distinto in catasto al foglio 9, part. 38, sub 539-540

- Visione documenti/fascicolo  
 Rilascio copia documenti

per il seguente motivo (ai sensi dell'art. 22 della Legge 241/1990 deve trattarsi di un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è chiesto l'accesso. In pratica, il richiedente deve dimostrare la necessità di conoscere il contenuto di atti collegati a un bene concreto della vita, quali ad esempio: la partecipazione ad un concorso/appalto, il rilascio di autorizzazioni, la richiesta di contributi/agevolazioni, la tutela giurisdizionale in giudizio, l'acquisto di un bene, eccetera):

disponendo la consegna/autorizzazione alla visione a favore:

del sottoscritto richiedente

del/la Signor/a \_\_\_\_\_

ed il rilascio della documentazione richiesta

in copia fotostatica semplice

in copia autenticata in bollo.

**Dichiara di essere informato che:**

- il conferimento dei dati personali indicati nella presente richiesta è obbligatorio, pena l'impossibilità di soddisfare la richiesta stessa; i dati personali saranno trattati dagli Uffici preposti in modo manuale ed informatizzato; i propri diritti sono previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003
- la visione e il rilascio di copia saranno autorizzati una volta concluso l'eventuale procedimento di notifica ai controinteressati, fatte salve in ogni caso eventuali motivate comunicazioni di differimento/limitazione/rifiuto di accesso agli atti, nei casi previsti dalla normativa vigente.

Data 27/04/2025 \_\_\_\_\_



Ettore Sevieri <ettoresevieri@gmail.com>

---

**Comune di Colleferro - Inviato modulo: Accesso agli atti - nr. 1805 del 27/04/2025  
20:19**

1 messaggio

---

**noreply@comune.colleferro.rm.it** <noreply@comune.colleferro.rm.it>

27 aprile 2025 alle ore 20:19


A: ettoressevieri@gmail.com

Invio moduli Comune di Colleferro

Il modulo è presente negli allegati con formato pdf,

ulteriori file caricati tramite la procedura on-line sono disponibili come allegati.

---

 **Accesso\_agli\_atti.pdf**  
66K



Anno 19 71

# COMUNE DI COLLEFERRO

PROVINCIA DI ROMA

## Pratica di Costruzione Edile N. 37

presentata da .....

residente in .....

### DOMANDA DI COSTRUZIONE

Presentata . . . . .	Data .....	Prot. N. ....
Passata all'Ufficiale Sanitario . . . . .	Data .....	Prot. N. ....
Passata al Tecnico Comunale . . . . .	Data .....	Prot. N. ....
Sottoposta alla Commissione Edilizia in primo esame . . . . .	Data .....	Prot. N. ....
Rilasciata autorizzazione . . . . .	Data .....	Prot. N. ....

### DOMANDA DI ABITABILITÀ

Presentata . . . . .	Data .....	Prot. N. ....
Passata all'Ufficio Tecnico . . . . .	Data .....	Prot. N. ....
Passata all'Ufficio Sanitario . . . . .	Data .....	Prot. N. ....
Rilasciata autorizzazione . . . . .	Data .....	Prot. N. ....

Imposta di Consumo sul materiale da costruzione . . . . . Saldata con bolletta N. .... Data .....

**DIRITTI** (geometri o architetti) . . . . . Importo L. .... versato il ....  
come risulta da .....

Denuncia alla Prefettura opere in cemento armato . . . . . Data .....

**L'Impiegato Incaricato**

Anno 1971

N. { di prot. 5071  
della licenza 37



# COMUNE DI COLLEFERRO

## UFFICIO TECNICO

### OGGETTO

RAPPORTO sulla do-  
manda del Sig.

Li 27 dicembre 1971

Il sottoscritto Tecnico Comunale Geom. Giorgio Mosti

Vista la domanda registrata al N. 5071 di protocollo pervenuta  
il 24 aprile 1971 da Sig.

relativa al progetto di costruzione di una palazzina di  
civile abitazione e negozi in località Colle S. Anto-  
nino.

### SPECIFICA

(Art. 19 del Regolom. per l'Ufficio Tecnico)

Accesso, sopraluogo, operazioni,  
estensione del rapporto,  
copie ecc. L.

Spesa di vettura . »

Spese di bollo . »

»

TOTALE L.

ZONA SEMINTANSIVA - Art. 8 delle norme generali e  
prescrizioni tecniche per l'attuazione del Piano  
Regolatore Generale. (Pal. C)

Visto il progetto a firma Geom. G.Struglia

Visto: Si approva la sopra indi-  
cata specifica.

### IL SINDACO

è di parere che possa essere permesso al Sig.

di dar corso ai lavori purchè da esso, per sè e i suoi successori, siano  
rigorosamente osservate le seguenti

Piani . . . . N. 4 + seminterrato

Fabbricato ~~XXXXXXXXXX~~

Abitazioni: (Appar.ti) N. 17

Stanze utili . . . » 72

Vani accessori . . . » 55

Altri vani . . . » 16

TOTALE N. 143

Superficie coperta mq. 788

Volume . . . . mc. 11.106

### CONDIZIONI GENERALI

1° Che con la presente concessione, la quale si rilascia senza alcun  
pregiudizio dei terzi, non si intenda acquisito da parte del postulante alcun  
diritto per opporsi in qualunque caso o in qualsivoglia tempo contro quel-  
le disposizioni che al Comune piacesse di adottare per migliorare le con-

dizioni della strada suddetta, o per prendere indennità rinunziando ora per allora il concessionario a qualsivoglia legge e consuetudine in contrario, rispetto a tal genere d'identità.

2° Che ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione o ridotte, si avverte ai termini dell'art. 221 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934 N. 1265, che i proprietari sono in obbligo di domandare al Sindaco che siano dichiarate abitabili.

3° Che i ponti di servizio, tanto a collo che con abetelle infisse nel suolo o con capre, debbono avere la voluta stabilità ed essere muniti dei necessari ripari, onde evitare danni ed infortuni, di cui sarebbero responsabili in solido il Concessionario ed il Costruttore ai termini di legge.

4° Che ai detti ponti, durante la notte, venga collegata una lanterna accesa per indicare l'ingombro ai passeggeri.

5° Che prima di por mano al lavoro, il Concessionario debba aver ritirato il permesso dall'Ufficio di Polizia Municipale e pagata la tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

#### CONDIZIONI SPECIALI

1) Intonacare e tinteggiare esternamente l'edificio

2) Arieggiare le colonne di scarico delle acque lorde con esalatori al di sopra del tetto.

27 DIC 1971

Li \_\_\_\_\_ 19\_\_

IL TECNICO COMUNALE  
Geom. Giorgio Maschi

## COMUNE DI COLLEFERRO

### UFFICIO SANITARIO

Il sottoscritto Dott. \_\_\_\_\_

Ufficiale Sanitario del Comune suddetto;

Vista la documentazione di cui avanti specificata;

Visto \_\_\_\_\_

Esprime il proprio parere \_\_\_\_\_

Colleferro, li 27 DIC. 1971

19\_\_



L'UFFICIALE SANITARIO

# COMUNE DI COLLEFFERRO

## COMMISSIONE COMUNALE SULL'EDILIZIA

La Commissione Comunale nella sua seduta del 27 maggio 1971

.....; preso in esame il progetto di costruzione  
di cui al presente rapporto, esprime il proprio parere **FAVOREVOLE**

Colleferro, li ..... 19.....

Il Presidente della Commissione

F.to Werther Samaritani

# COMUNE DI COLLEFFERRO

## IL SINDACO

Vista l'avanti estesa documentazione comprendente il progetto, la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Sentito il parere della Commissione Comunale sull'edilizia come sopra riportato;

Visto l'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1954, N. 1265;

~~Vista la determinazione di questa Giunta Comunale,~~

Visto l'articolo 31 della Legge 17 Agosto 1942, N. 1150, sostituito dall'art. 10 della Legge 6/8/1967, n. 765;

Concede al Signor .....

licenza per l'esecuzione dei lavori di cui alla presente, sotto l'osservanza delle prescrizioni generali e particolari entro indicate.

Colleferro, li 29 DIC. 1971 19.....

IL SINDACO



*[Handwritten signature]*

COMUNE DI COLLEFERRO  
 PROGETTO PIANTE RELATIVE  
 ALLA PALAZZINA - L -  
 LOCALITA' CASALE TOHASSI  
 PROPRIETA'



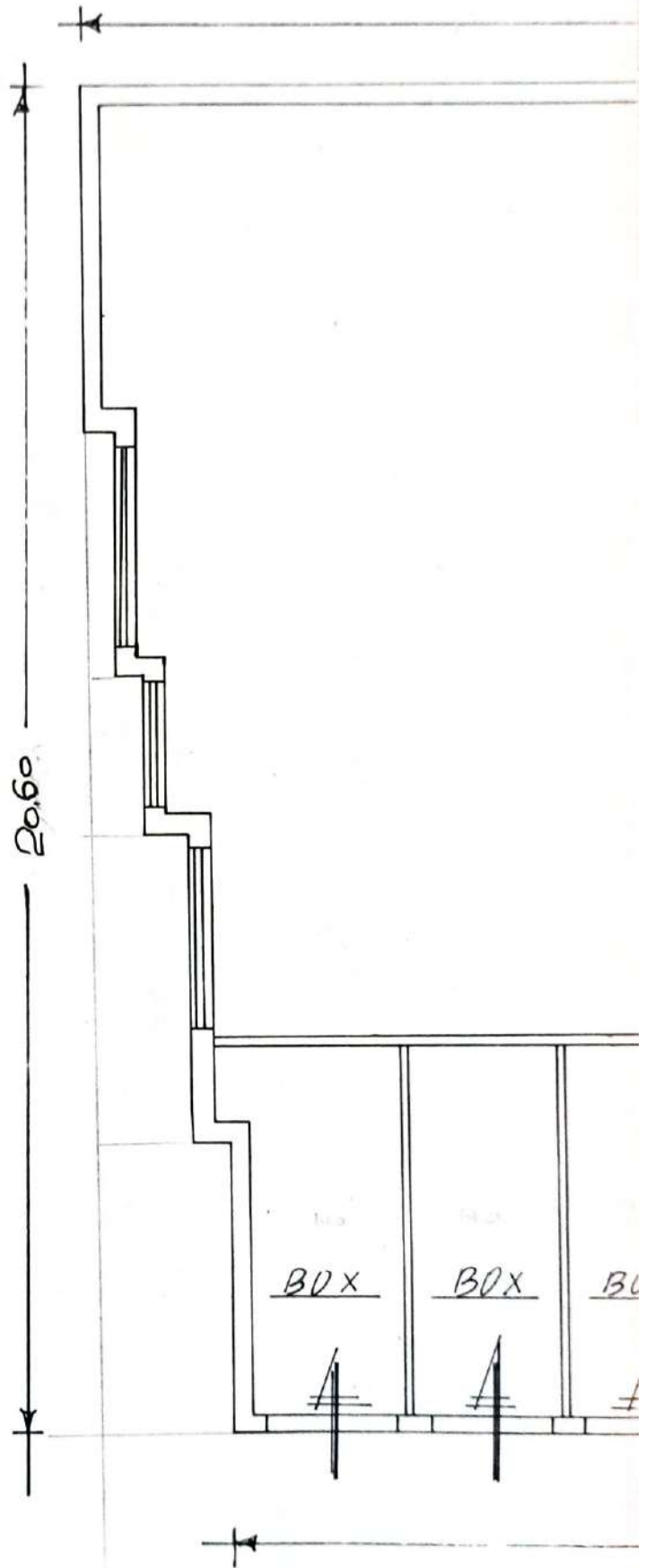
29 DIC. 1971

Visto:

IL SINDACO *[Signature]*



ZONA SEMINTENSIVA - Art. 8 delle  
 norme generali e prescrizioni  
 tecniche per l'attuazione del  
 Piano Regolatore Generale.



REFERRO
E RELATIVE
-C-
TOHASSI

LA CANTIERA  
 TOHASSI  
 TOHASSI

Art. 8 delle  
 prescrizioni  
 situazione del  
 Generale.

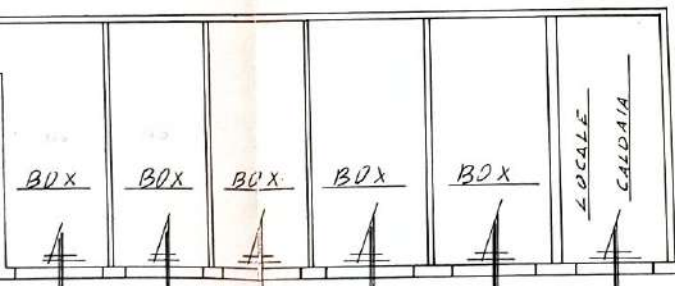
STRADA

33,80

MAGAZZINO

20,60

20,60



BOX

BOX

BOX

BOX

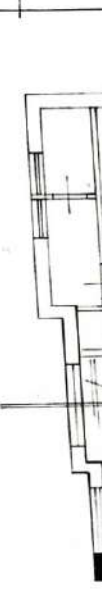
BOX

LOCALE  
 CALDAIA

34,90

PIANTA SCANTINATO

5,30  
 3,65  
 2,55  
 4,75  
 4,35



PALAZZINA C  
PROSPETTO SU VIA  
DI P.R.  
PROPRIETA'



ZONA SEMINTENSIVA - Art. 8 delle norme generali  
e prescrizioni tecniche per l'attuazione del  
Piano Regolatore Generale.



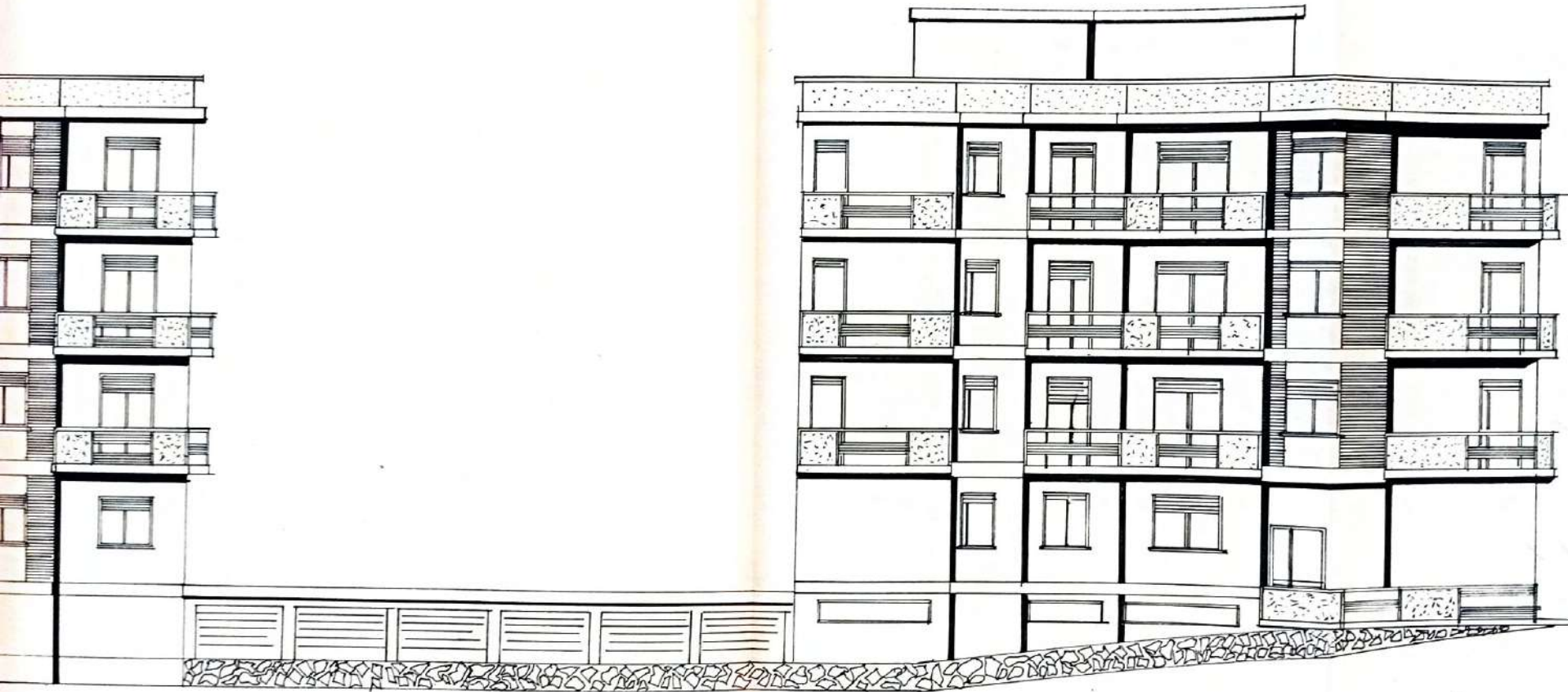
29 DIC. 1971

OSCARIS 70  
MORIA

PROSPETTO

FRONTALE

FABBRICATO 'C'



4.94,00

COMUNE di COLLETERRO  
PROSPETTI RELATIVI  
ALLE PALAZZINE SITE  
IN VIA CAIALE  
TOMASSI

PRO:



VISATO  
IL SINDACO  
29 DIC-1974



*M*

C



B



ZONA SEMINTENSIVA - Art. 8 delle norme generali e  
prescrizioni tecniche per l'attuazione del Piano  
Regolatore Generale.

PROSPETTI LATERALI

Comune di Colleferrato  
 SEZIONI TRASVERSALI  
 DELLE PALAZZINE A-B-C  
 LOC. CASALE TOMASSI  
 PROP:

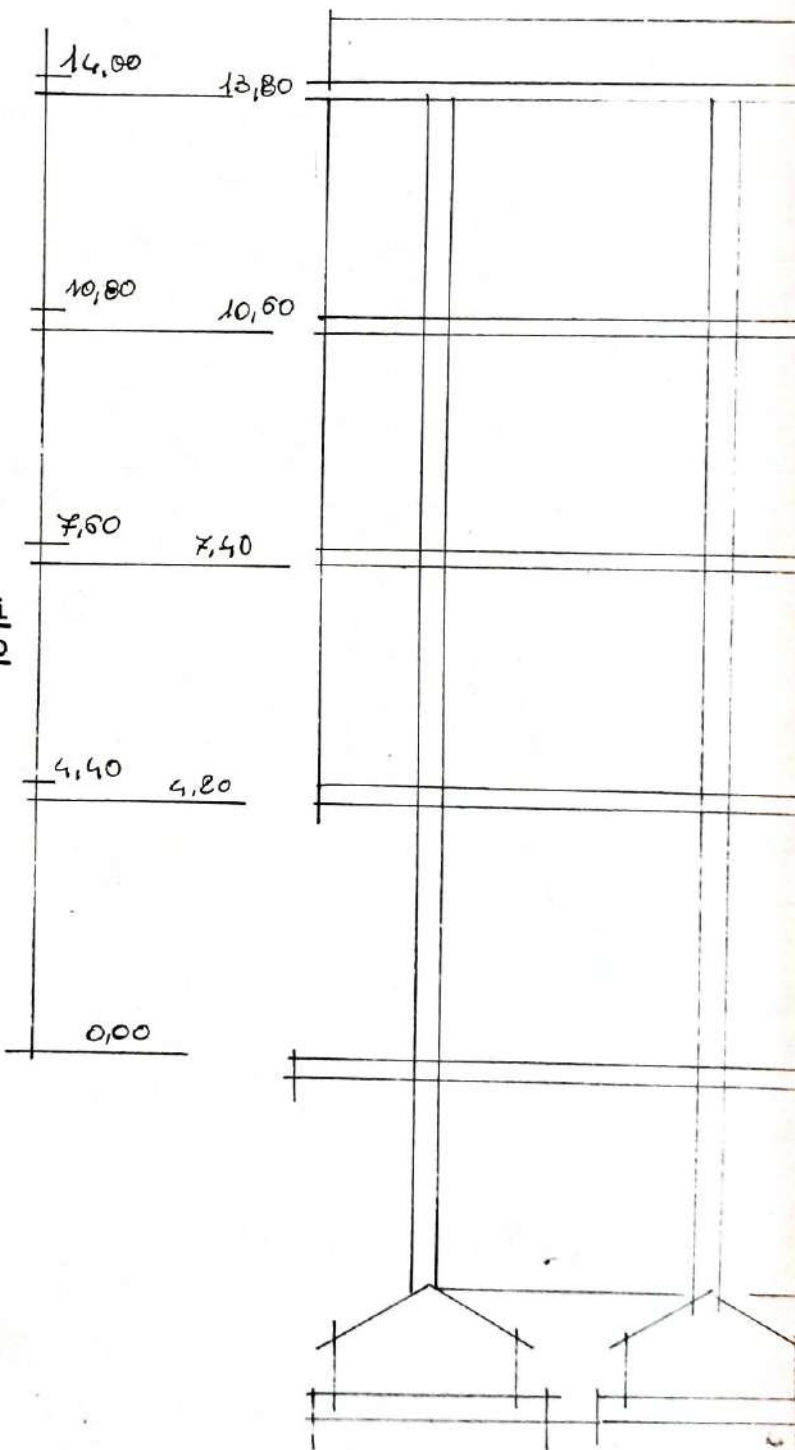


29 DIC. 1979

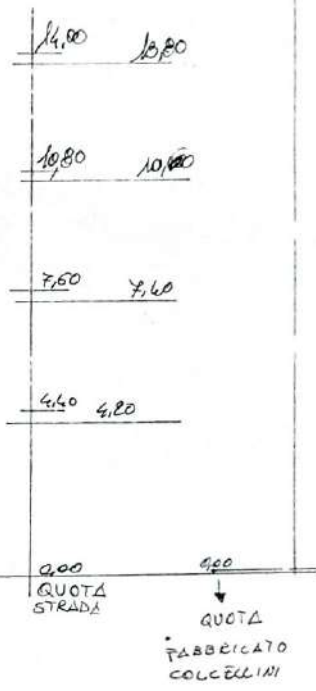
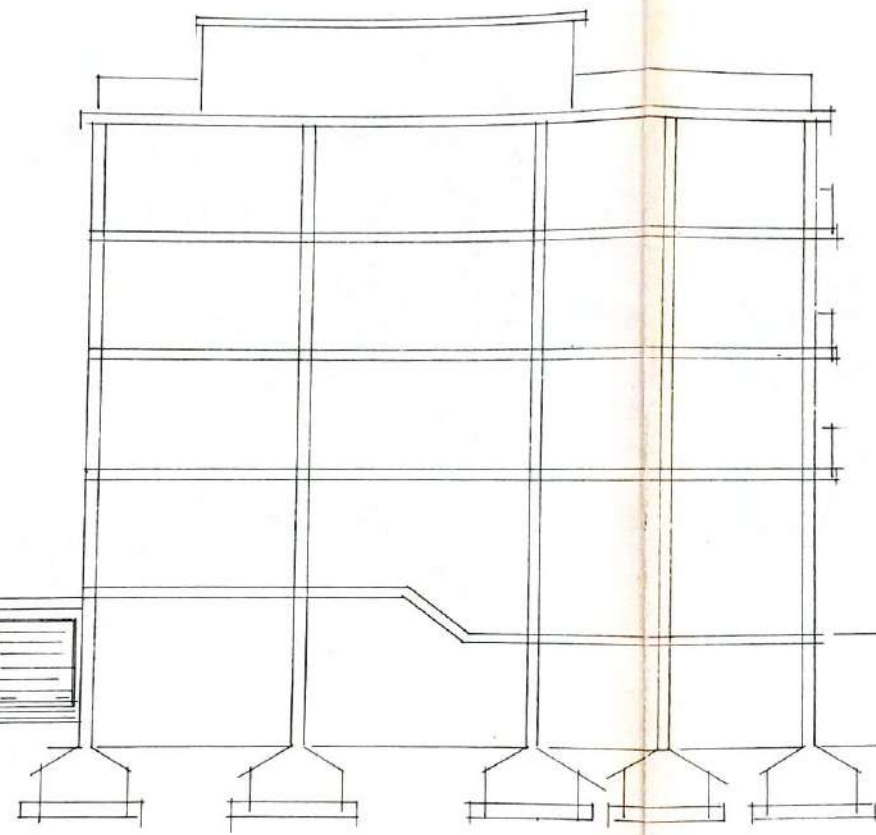
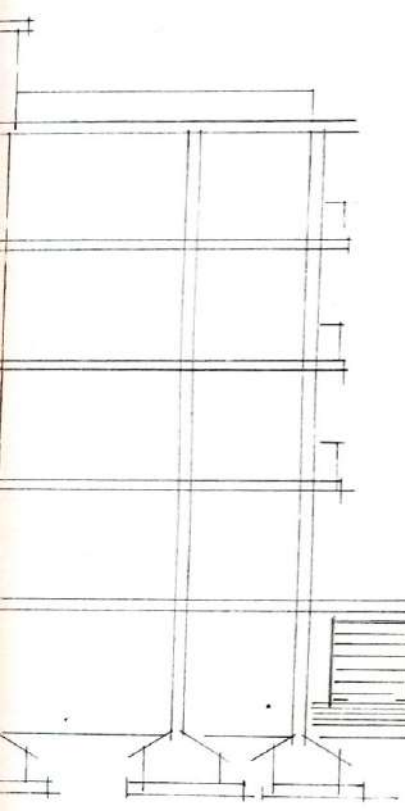
Visto: IL SINDACO



ZONA SEMINTANSIVA - Art. 8 delle norme generali e prescrizioni tecniche per l'attuazione del Piano Regolatore Generale.



FABR. C



18 luglio 1975

Richiesta autorizzazione comunale per variante alla licenza  
n. 37 del 29-12-1971.

AL SIG

Cantiere Casale Tomassi

COLLEFERRO

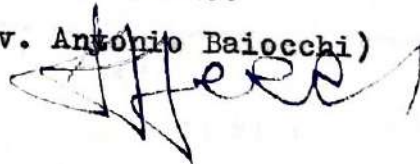
Raccomandata a mano

In riferimento alla Sua domanda 6 marzo 1975, relativa all'oggetto, si comunica che, sentito il parere della Commissione Comunale per la disciplina dell'attività edilizia, nulla osta, da parte di questa Amministrazione Comunale, alla esecuzione dei lavori di varianti relativi ad una diversa disposizione interna dei locali siti al piano interrato della palazzina sita in Via Casale Tomassi, autorizzata con licenza di costruzione n. 37 rilasciata in data 29-12-1971, secondo l'allegato progetto.

La presente autorizzazione si rilascia salvi facendo eventuali diritti di terzi.

IL SINDACO

(Avv. Antonio Baiocchi)



11 MAR 1976  
11 2  
11 MAR 1976



MAR. 1976

AL SIGNOR SINDACO

Il sottoscritto avendo termina  
to i lavori per la costruzione di un fabbricato per  
civile abitazione, sito in Via Giotto 151 - 169,  
già via Casale Tomassi; licenza N° 37 del 29-12-71,  
e successive varianti del 7-4-73 del 12-11-73 e del  
18-7-75;

chiede che gli venga rilasciato il nulla osta per  
l'abitabilità.

Colleferro 11-3-1976

N.B. allega i seguenti certificati :

- 1) Collaudo opere in cemento armato
- 2) atto d'obbligo e nota trascrizione  
zona parcheggio
- 3) fotocopia Nulla osta inizio lavori. (risorsegnato)

Vincolo del 23-3-1976

Progetto ultimato e nome di

Progetto -

Piani 4 + seminterrato -

Veramente L. 152.340

AMERICANO	17
SISTEMI	71
STAMPARE	57
MANI ACCORDI	24
ALTRI	152
TOTALE N. 152	



# COMUNE DI COLFERRO

PROVINCIA DI ROMA

PERMESSO DI ABITABILITA' N. 1

## IL SINDACO

Vista la retro estesa relazione sulla salubrità dei locali ;

Visto il **nulla - esta** del Tecnico Comunale sulla esecuzione dei lavori secondo il progetto ;

Vista la bolletta N. 600 emessa il giorno 14 aprile 1976 dell'Ufficio del Registro di Tasse Concessioni Governative di Roma per il pagamento della Tassa di Concessione Governativa di L. 152.310

## CONCEDE

al Signor .....

il permesso di abitabilità del palazzina di nuova costruzione

destinabili ad uso civile abitazione e negozi

di piani 4 + seminterrato  
alloggi 17 vani 71 acc. 57 altri vani 24

in via Giotto civ. 151-169 al Civ. N. ....

Dalla Residenza Municipale, 27 APR. 1976



IL SINDACO

leg. 200

**COMUNE DI COLLEFERRO**  
**Provincia di Roma**

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI**

Pratica Edilizia n° 4270 del 20.03.1998

CONCESSIONE N. 85 del 2 GIU. 1998

**L'UFFICIO TECNICO**

VISTA la richiesta prodotta in data 20.03.1998 da  
residente a

intesa ad ottenere la concessione edilizia per IL CAMBIO DI  
DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DI UN LOCALE ADIBITO A MAGAZZINO  
IN AUTORIMESSE AD USO PRIVATO PER UN TOTALE DI N° 9 BOX E  
UNA CANTINA, sito al piano seminterrato del fabbricato  
ubicato in Via Giotto, 151;

VISTI i disegni e gli elaborati tecnici allegati alla  
domanda stessa;

VISTO il parere favorevole espresso dall'Ufficio Tecnico  
Comunale responsabile del procedimento;

VISTO il parere favorevole condizionato espresso dalla  
Commissione Edilizia nella seduta del 07.04.1998 ver. 7;

VISTI Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia  
Urbana;

VISTE le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con  
D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

ACCERTATO che per quanto attiene l'obbligo previsto dagli  
articoli 3 e 11 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nullo è  
dovuto;

VISTA l'attestazione di c.c.p. n° 0920 del 02.06.1998  
comprovante il versamento della somma di Lire 30.000 dovuta  
ai sensi della Legge n° 68 del 1993;

VISTO il capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942,  
n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n.10. ed ogni altra  
disposizione nazionale e regionale vigente in materia  
edilizia ed urbanistica;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive  
modificazioni ed integrazioni;

VISTO l'atto a rogito Notaio Francesco Maria RAGNISCO  
27.10.1977 rep. n. 179, atto a dimostrare la proprietà;

PRESO atto che il richiedente ha dimostrato di avere titolo  
al rilascio della concessione;

## R I L A S C I A

alla Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_

## C O N C E S S I O N E

per IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DI UN LOCAL  
ADIBITO A MAGAZZINO IN AUTORIMESSE AD USO PRIVATO PER UN  
TOTALE DI N' 9 BOX ED UNA CANTINA LASCIANDO LA PARTE  
RIMANENTE AD USO MAGAZZINO sito al piano seminterrato del  
fabbricato ubicato in Via Giotto, 151, come risulta  
dal'elaborato grafico, redatto dal Geom. Giampiero PASSER  
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n.  
3350;

Il fabbricato non risulta ubicato in zona assoggettata  
al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre  
1971, n.865.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data del  
rilascio ed essere portati a termine, in modo che l'opera  
sia abitabile ed agibile, entro tre anni dalla stessa data.  
I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme  
contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti  
Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del  
progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte  
muraria, nonché sotto l'osservanza delle sequenti  
condizioni generali e speciali.



## CONDIZIONI SPECIALI

La presente concessione si rilascia a condizione che:

- 1) Le autorimesse rimangano di pertinenza dei tre fabbricati che ricadono sulla corte comune;
- 2) deve essere richiesta la variazione catastale all'UTE di Roma;

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Allegati: 1

Copia della presente sarà trasmessa per conoscenza al Sindaco.

Colleferro, li **2 GIU. 1998**

VISTO:  
L'Ufficio Tecnico



IL DIRIGENTE II AREA FUNZIONALE

Ing. Claudio Pallotta



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le prescrizioni cui è subordinata, in modo particolare allo allegato stampato " A ", che costituisce parte integrante della concessione edilizia.

Per ricevuta:

Colleferro, li **2 GIU. 1998**

COMUNE DI COLLEFERRO

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che  
il presente 470 è stato pubblicato ed  
affisso all'Albo Pretorio di questo Comune  
dal 05/06/98 al 19/06/98  
Colleferro li 22/06/98

Il Messo Comunale



VISTO:  
L'Ufficio Tecnico

2 GIU. 1998



COMUNE DI COLFERRO

PROV. DI ROMA

PROGETTO PER LA MODIFICA DI DESTINAZIONE  
D'USO, DA MAGAZZINO AD AUTORIMESSE PRIVATE  
DI UNA PARTE DEL LOCALE SITO AL PIANO  
SEMINTERRATO DEL FABBRICATO UBICATO IN VIA  
GIOTTO

VISTO:  
L'Ufficio Tecnico

PROPRIETA'

2 GIU. 1998

IL DIRIGENTE  
AREA FUNZIONALE  
Ing. Claudio Ballotta

*[Handwritten signature]*



ESAMINATO  
DALLA COMMISSIONE EDILIZIA  
IN DATA 6-7 APR. 1998  
CON PARERE FAV. COND.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

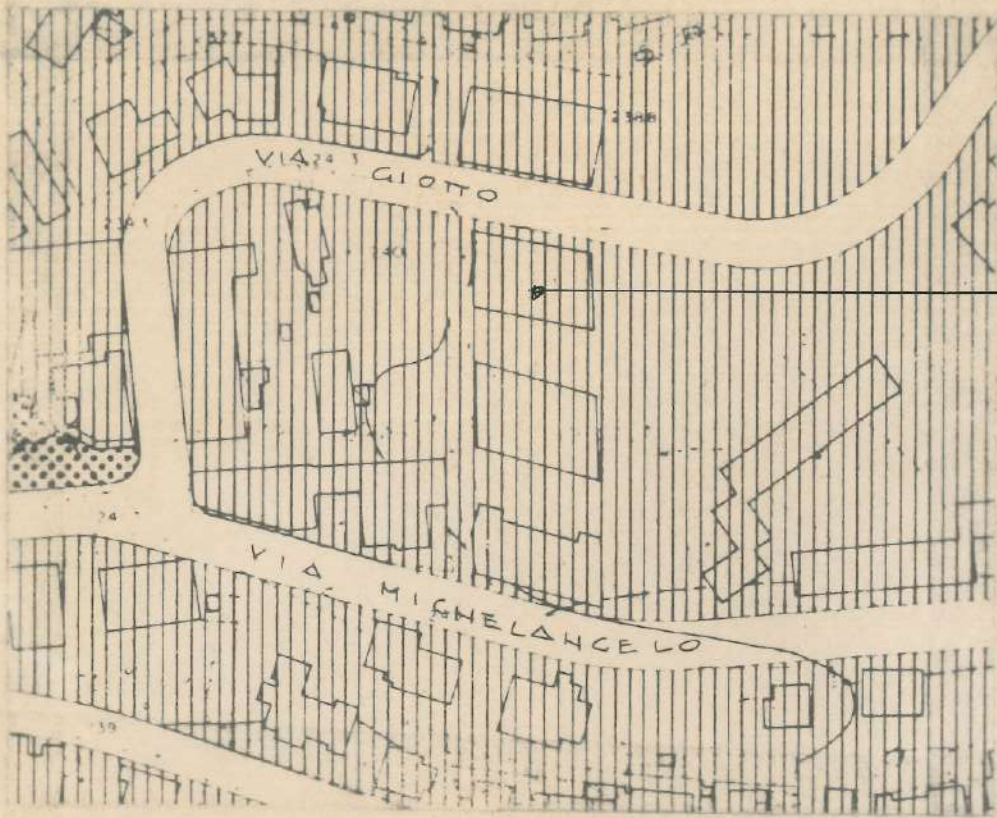
COMUNE DI COLFERRO  
20 MAG. 1998  
PROT. N° 4270 CAT. F

STUDIO TECNICO IMMOBILIARE  
CEOM. PASSERA GIAMPIERO  
COLFERRO - VIALE AMERICA N° 85

SCALA 1:100  
DATA 09-03-98

*[Handwritten signature]*  
COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA  
N° 335  
P. IVA N° 00629921008

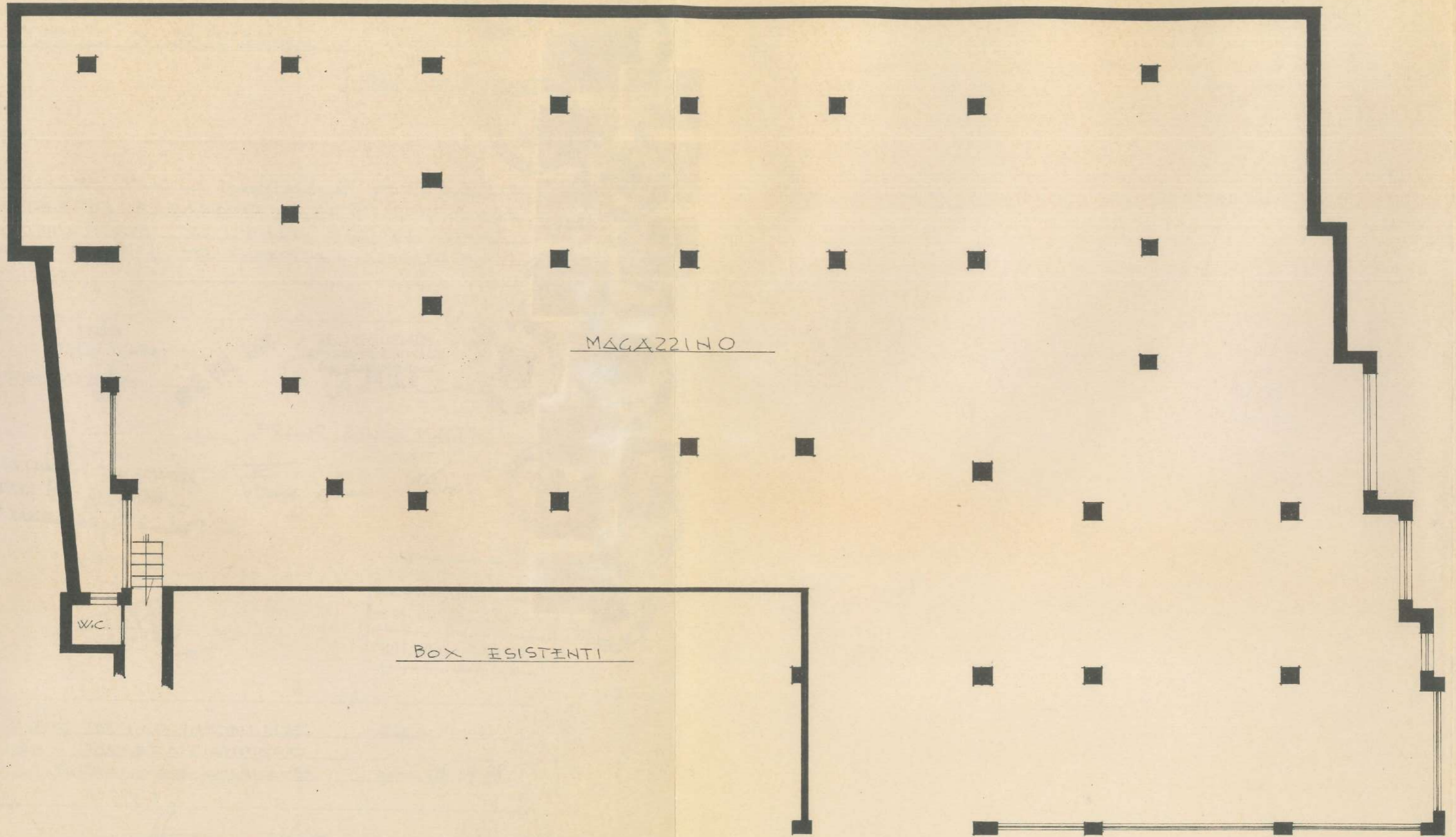




UBICAZIONE

STRALCIO PLANIMETRICO DI P.R.G.

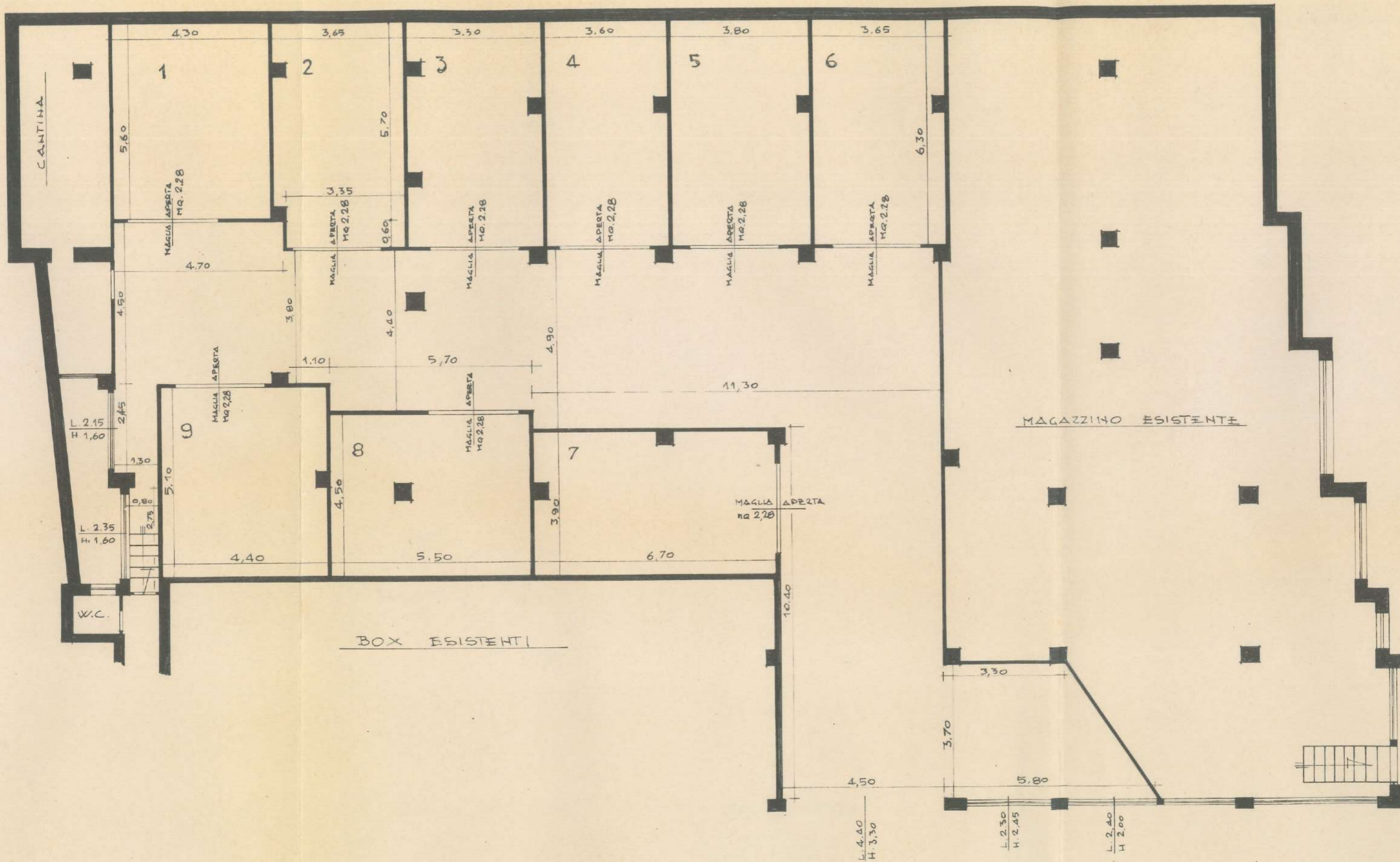
SCALA 1:2000



MAGAZZINO

BOX ESISTENTI

PIANTA ANTE OPERAM



PIANTA POST OPERAM

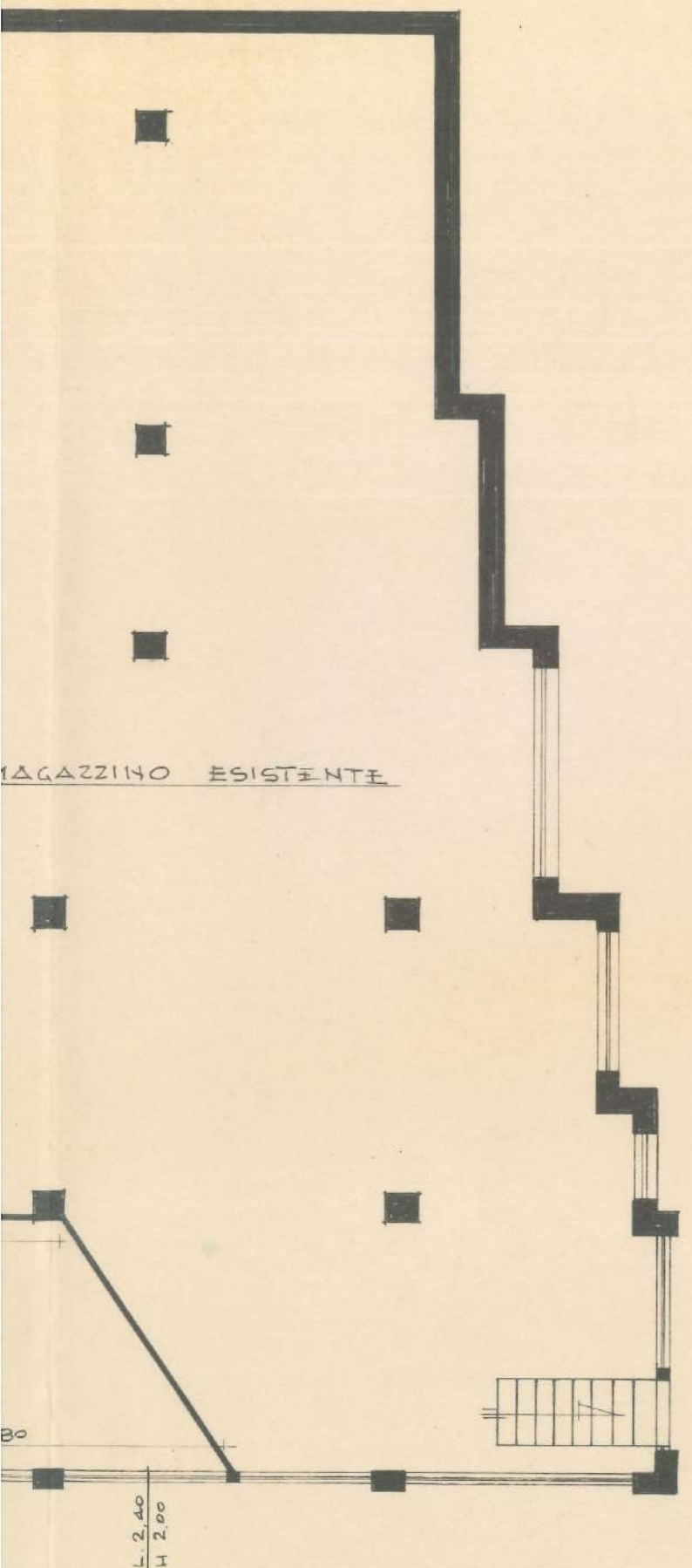


TABELLA DIMOSTRATIVA ADESIONE BOX AUTO

SUPERFICIE INTERO LOCALE DESTINATO AD AUTORIMESSE MQ. 385,40/12 = MQ. 32,11

PRESE ARIA ESTERNE		PRESE ARIA INTERNE
MQ. 32,15	>	MQ. 20,52

SUP. BOX		SUP. FINESTRATA MINIMA		SUP. FINESTRATA REALIZZATA
1 - 24,08 / 12	=	2,00	<	2,28
2 - 22,81 / 12	=	1,90	<	2,28
3 - 20,79 / 12	=	1,73	<	2,28
4 - 22,68 / 12	=	1,89	<	2,28
5 - 23,94 / 12	=	2,00	<	2,28
6 - 22,99 / 12	=	1,91	<	2,28
7 - 26,13 / 12	=	2,18	<	2,28
8 - 24,75 / 12	=	2,06	<	2,28
9 - 22,44 / 12	=	1,87	<	2,28

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COLLEFERRO (Codice:C858)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Sez. Urb.: COL Foglio: 9 Particella: 1513 Sub.: 501</b>

#### INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>	<b>COL</b>	<b>9</b>	<b>1513</b>	<b>501</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 254 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 451,38</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOTTO n. 169 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C858 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1513

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>	<b>COL</b>	<b>9</b>	<b>1513</b>	<b>501</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 451,38</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2009 Pratica n. RM1023051 in atti dal 11/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 164018.1/2009)	
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOTTO n. 169 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
--------------------	---

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune C858 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1513

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/1999**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>	<b>COL</b>	<b>9</b>	<b>1513</b>	<b>501</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 451,38 L. 874.000</b>	VARIAZIONE del 09/02/1999 in atti dal 09/02/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. F00842.1/1999)
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOTTO n. 169 Piano S1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1008865		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/1998**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>	<b>COL</b>	<b>9</b>	<b>1513</b>	<b>501</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>203 m<sup>2</sup></b>		<b>L. 771.400</b>	VARIAZIONE del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI MAGAZZINO BOX (n. H04157.1/1998)
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOTTO n. 169 Interno 1 Piano S1										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1008865		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

#### Situazione degli intestati dal 25/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/2001 Pubblico ufficiale GRECO Sede COLLEFERRO (RM) Repertorio n. 55407 - COMPRAVENDITA Voltura n. 19219.1/2008 - Pratica n. RM0335052 in atti dal 06/03/2008	

#### Situazione degli intestati dal 29/09/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 27/11/1977
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 27/11/1977
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI MAGAZZINO BOX (n. H04157.1/1998)	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/11/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/01/2001
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/01/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 27/11/1977 Pubblico ufficiale NOT. GENNARO Sede ROMA (RM) - Voltura n. 1000.1/1978 - Pratica n. 753871 in atti dal 31/07/2001	

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	1513	22			C/2	2	631 m <sup>2</sup>		Euro 1.238,36 L. 2.397.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOTTO n. 151-169 Piano S1											
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		1011161		<b>Mod.58</b>		-	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1513	22			C/2	2	631 m <sup>2</sup>		Euro 1.238,36 L. 2.397.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VIA GIOTTO n. 151-169 Piano S1										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

Notifica		Partita	1008865	Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare				

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/10/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>9</b>	<b>1513</b>	<b>22</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>631 m<sup>2</sup></b>		<b>L. 9.465</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/1977 in atti dal 29/09/1998 VENDITA (n. 543/1978)
Indirizzo		VIA GIOTTO n. 151-169 Piano S1										
Notifica												
Annotazioni		di stadio: intestazione da verificare										

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/10/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>9</b>	<b>1513</b>	<b>22</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>631 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 4,89 L. 9.465</b>	COSTITUZIONE del 12/10/1976 in atti dal 10/02/2000 (n. 2028.1/1976)
Indirizzo		VIA GIOTTO n. 151-169 Piano S1										
Notifica												
Annotazioni												

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>9</b>	<b>1513</b>	<b>22</b>			<b>C/2</b>	<b>2</b>	<b>631 m<sup>2</sup></b>		<b>L. 9.465</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GIOTTO n. 151-169 Piano S1										
Notifica												
Annotazioni												

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/10/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 29/09/1998
2			(8) Usufrutto 1/1 fino al 29/09/1998
3			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 29/09/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		SCRITTURA PRIVATA del 22/10/1977 Pubblico ufficiale RAGNISCO F. MARIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 179 - VENDITA Voltura n. 543.1/1978 - Pratica n. 748450 in atti dal 30/07/2001	

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/10/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 22/10/1977
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 22/10/1977
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 12/10/1977 Pubblico ufficiale NOT.RAGNISCO FRANC Sede ROMA (RM) Repertorio n. 109 - AP Sede VELLETRI (RM) Registrazione Volume 3426 n. 2487 registrato in data 05/11/1977 - VENDITA Voltura n. 543/1978 in atti dal 29/09/1998	

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/10/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 19/12/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 12/10/1976 in atti dal 10/02/2000 (n. 2028.1/1976)	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 12/10/1977
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



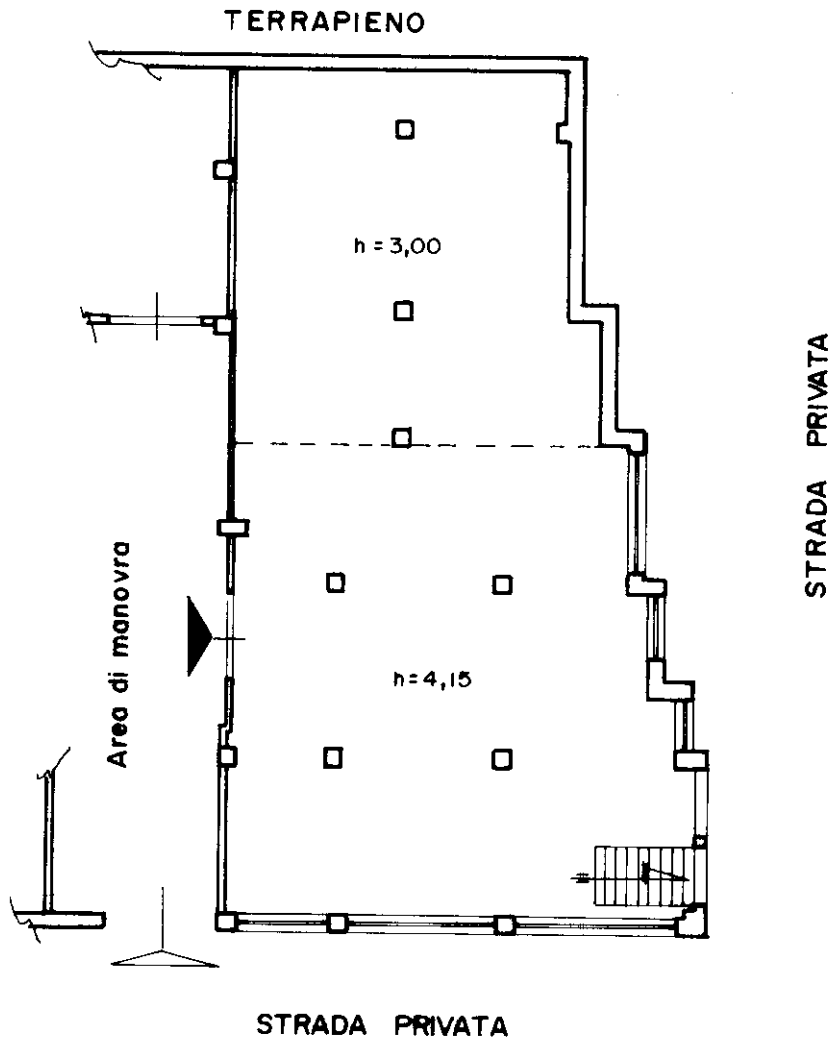
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **COLLEFERRO** via **GIOTTO** civ. **169**

**Locale Magazzino**  
**Piano 1° Sottostrada h.m. = 3,55**



81233 99  
50'000

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1:200**

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**CORRADO QUATTROCIOCCI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 24/04/2025 - n. T476578 - Richiedente: SVRTRR65E18H501E

Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativo Catastro: **9** Iscritto al n. **1513** sub. **501** della provincia di **ROMA** n. **7475**

data **1/02/99** Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2025 - Comune di COLLEFERRO(C858) - < Sez. urbana COL - Foglio 9 - Particella 1513 - Subalterno 501 >  
VIA GIOTTO n. 169 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 24/04/2025 - n. T476578 - Richiedente: SVRTRR65E18H501E

Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativo Catastro: **9** Iscritto al n. **1513** sub. **501** della provincia di **ROMA** n. **7475**

data **1/02/99** Firma

REPERTORIO N. 55407

RACCOLTA N. 5864



DOTT. RENATO GRECO  
NOTAIO

00034 COLLEFERRO  
CORSO FILIPPO TURATI, 20  
TEL. 06.973.04.064

00192 ROMA  
VIA BOEZIO, 92 (VIA COLA DI RIENZO, 212)  
TEL. 06.68.74.156

DATA 25 gennaio 2001

OGGETTO

Vendita di ente urbano

PARTI CONTRAENTI



*Notaio Renato Greco*

DICHIARAZIONE

Certifico che con atto a mio rogito rep.55407/5864 in data  
venticinque gennaio duemilauno, la sig.

commerciante, quale

titolare della ditta individuale omonima, P.IVA

ha acquistato dalla sig

la seguente porzione immobiliare in Comune di

COLLEFERRO,

sita al piano seminterrato del fabbricato ubicato in Via

Giotto, 151, con accesso tale porzione da Via Giotto, 169:

- locale magazzino confinante con area di manovra,  
terrapieno, strada privata su due lati, salvi altri.

Nel NCEU alla Partita 1008865 (in ditta

, foglio 9 (nove), mn. 1513 sub 501, Via Giotto

n.169, P.S1, Z.C.U, Categ.C/2, Cl.2, mq. 230

(duecentotrenta), RCL.874.000=, giusta prot.F00842/99.

Per il prezzo di lire 92.000.000 (novantaduemilioni) pagate.

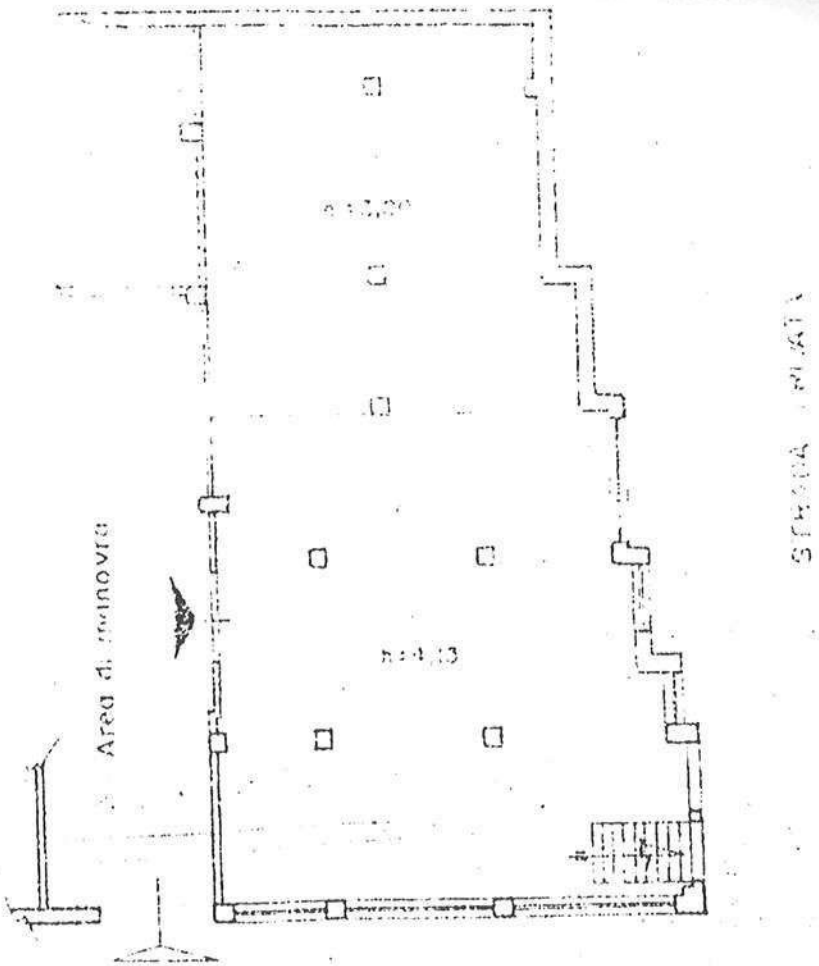
Colleferro, venticinque gennaio duemilauno.



Magazzino  
1° Solitostrada h. m. = 3,55

B

TERRAPIENO



STRADA PRIVATA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

PROGETTO PA

AGENZIA DEL TERRITORIO  
Ufficio Prov. di Roma



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**NOTA DI TRASCRIZIONE**

UFFICIO DEL TERRITORIO DI  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
CIRCOSCRIZIONE DI  
CONSERVATORIA DEI RR.II DI **VELLETRI**

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA <b>31 01 2001</b>	N.PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA <b>14</b>	N. DI REGISTRO GENERALE <b>303</b>	N. DI REGISTRO PARTICOLARE <b>216</b>
---	---	---------------------------------------	--

**QUADRO A**

<b>DATI RELATIVI AL TITOLO</b>				
DESCRIZIONE <b>ATTO NOTARILE PUBBLICO</b>				
DATA GG MM AA <b>25 01 2001</b>	CATEGORIA <b>1</b>		NUMERO DEL REPERTORIO <b>55407</b>	
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) <b>DR. GRECO RENATO</b>	PROVINCIA <b>RM</b>	Codice Fiscale <b>GRCRNT45E16H501W</b>	
<b>DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE</b>				
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	SPECIE <b>ATTO TRA VIVI</b>	CODICE <b>112</b>		
	DESCRIZIONE <b>COMPRAVENDITA</b>			
	SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE <input checked="" type="checkbox"/>	DIFFERITA <input type="checkbox"/>	DAL GG MM AA	
	FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA			
	PRESENZA DI CONDIZIONE <input type="checkbox"/>	PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO <input type="checkbox"/>		
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>	
<b>ALTRI DATI</b>				
FORMALITA' DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE		
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input type="checkbox"/>	QUADRO C <input type="checkbox"/>	
RICHIEDENTE (se diverso da pubblico ufficiale o autorità emittente)	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)			
	INDIRIZZO			

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

PAGINE	<b>4</b>	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITA'. ESATTE LIRE *centosessantamila*
UNITA' NEGOZIALI	<b>1</b>	SOPRATTASSA L.		
SOGGETTI A FAVORE	<b>1</b>	PENA PECUNIARIA L.		IL CONSERVATORE <i>(Cianfrani Giuseppe)</i>
SOGGETTI CONTRO	<b>1</b>	BOLLO L.	<b>60.000</b>	
ISCR. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	<b>100.000</b>	TIMBRO A CALENDARIO
PREN. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	<b>160.000</b>	
		OVVERO EURO	<b>82,63</b>	









-----VENDITA DI ENTE URBANO-----

REPUBBLICA ITALIANA - L'anno duemilauno, il giorno venticinque del mese di gennaio in COLLEFERRO, Corso Filippo Turati, 20.-----

Dinanzi a me, Dottor RENATO GRECO, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, residente in Colleferro, senza testi per concorde rinunzia delle parti, sono presenti le persone infradette, delle cui identità personali io Notaio sono certo, le quali convengono e stipulano quanto in appresso:---

- , nata a , residente in

casalinga; - nata a

il residente a

commerciante, quale titolare

della ditta individuale omonima -----

I) La Sig. vende alla Sig.

che acquista, la seguente porzione immobiliare in Comune di COLLEFERRO, sita al piano seminterrato del fabbricato ubicato in Via Giotto, 151, con accesso tale porzione da Via Giotto, 169:-----

- locale magazzino confinante con area di manovra, terrapieno, strada privata su due lati, salvi altri.-----

Nel NCEU alla Partita 1008865 (in ditta e

Imposta di Bollo ai sensi del D.L. 28/02/97 per l'imposta di € 9.200.000,00 Registrato a Venezia il 02 febbraio 2001 al N 127 Serie 14



, foglio 9 (nove), mn. 1513 sub 501, Via Giotto  
n.169, P.S1, Z.C.U, Categ.C/2, Cl.2, mq. 230

(duecentotrenta), RCL.874.000=, giusta prot.F00842/99,-----

Tale locale magazzino è quanto rimasto dalla trasformazione  
di parte di un originario magazzino in autorimesse ad uso  
privato per un totale di n.9 box e una cantina, come dalla  
concessione edilizia di cui infra.-----

/La parte venditrice essendo proprietaria degli spazi an-  
tistanti i fabbricati, consente all'acquirente di poter effet-  
tuare sullo spazio adiacente le vetrare del magazzino, il  
carico e scarico delle merci contenute nel magazzino stesso./

II)- Diritto familiare- La venditrice dichiara di vendere  
bene personale e di essere coniugata dal 13.01.1979, in  
separazione dei beni giusta atto Not.F.M.Ragnisco di Roma,  
rep.8169/2461 del 23.09.1981, (reg.to a Roma il 25 detti al  
n.36492), l'acquirente dichiara di essere coniugata ma in  
separazione dei beni.-----

III)- Provenienza dichiarata da chi vende: atto per autentica  
Not. F.M.Ragnisco di Roma, rep. 179/95 del 27.10.1977 (reg.to  
a Roma l'11.11.1977 al n.08459 Mod.71/M - Atti Privati),  
trascritto a Velletri il 5.11.1977 ai nn.3426/2487, con cui  
le

, nata a  
Ferrara il , acquistavano, in parti uguali, la nuda  
proprietà di quanto in oggetto dal sig.

riunione di usufrutto in morte di

deceduto il (Voltura n.96243 del 16.05.1989);  
successione legittima alla madre deceduta vedova  
e senza testamento a Frascati il , lasciando a se  
superstite l'unica figlia suddetta,  
(denuncia di successione n. 27 Vol.17899 reg.ta a Roma).

IV)- Dichiarano le parti che il prezzo della vendita ammonta  
a lire 92.000.000 (novantaduemilioni) che chi vende asserisce  
di aver ricevuto per intero da chi acquista, cui rilascia  
quietanza, rinunziando all'ipoteca legale.-----

V)- Chi aliena, previa mia ammonizione sulle responsabilità  
penali per falso (legge n.15/1968), dichiara: a) che il  
reddito di quanto in oggetto è stato dichiarato nell'ultima  
dichiarazione dei redditi scaduta; b) che l'originario  
magazzino è stato costruito in base a licenza edilizia n.32 e  
37 del 29.12.1971, e varianti del 7.04.1973, 12.11.1973 e  
18.03.1975, (abitabilità del fabbricato n.1 del 27.04.1976 e  
n.5 dell'11.02.1977), e che per il cambio di destinazione  
d'uso di una sua parte ha ottenuto concessione edilizia n.85  
del 2.06.1998; che inoltre la ultima variazione catastale per  
diversa distribuzione degli spazi interni è stata comunicata  
al Comune di Colleferro il 04.03.99 prot.3152.-----

VI)- Chi vende (che mi affida il modello INVIM) non è parente  
in linea retta, o assimilato, di chi acquista.-----

VII)- Quanto in oggetto è venduto a corpo, con ogni  
accessione, pertinenza, servitù e comproprietà, nulla escluso

od eccettuato, garantendone chi vende titolarità e libertà a tutt'oggi da prelazioni, da usi civici e da ogni gravame, specie ipotecario, nonché l'inesistenza di debiti per tributi ed oneri condominiali, restando a suo carico, come per legge, ogni ulteriore imposta per la successione di -----

VIII)- Vantaggi ed oneri di quanto venduto si convengono a profitto e carico di chi acquista a partire da oggi. La consegna ne è stata fatta prima d'ora.-----

IX)- Chi vende si dichiara edotto delle norme antiterrorismo.

X)- Le spese di quest'atto, salva l'INVIM anche complementare, sono a carico di chi acquista.-----

Tale atto, scritto da persona di mia fiducia e di mia mano in parte, è stato da me Notaio letto alle comparenti che lo approvano. Consta fin qui di un foglio per pagine quattro.

FIRMATO: -----

" -----

" -----

Copia autentica dell'originale firmato secondo legge, che si rilascia per gli usi consentiti

Colleferro li 02 febbraio 2002



# TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Aratari

Curatore: Avv. Chiara Cochi

Liquidazione Giudiziale n. 84/2024

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per la stima di un magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colferro (Rm), Via Giotto, 169, distinto in catasto al Foglio 9, Part. 1513, Sub. 501

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento



C.T.U. ETTORE SEVIERI ARCHITETTO  
Via Montegiovetti, 8 – 00045 GENZANO DI ROMA  
EMAIL: [ettoresevieri@gmail.com](mailto:ettoresevieri@gmail.com)  
PEC: [e.sevieri@pec.archrm.it](mailto:e.sevieri@pec.archrm.it)  
+39.335.610.22.23

magazzino al piano seminterrato di una palazzina per civili abitazioni sito in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169

**LOTTO UNICO      PREZZO BASE D'ASTA:      € 167.000,00**

<b>Ubicazione:</b>	Colleferro (Rm), Via Giotto, 169		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Dati catastali:</b>	<b>Foglio 9, Part. 1513, Sub. 501</b>		
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Locale magazzino al piano seminterrato</b> distinto in catasto del Comune di Colleferro al foglio 9, Part. 1513, Sub. 501, facente parte di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 4 piani fuori terra oltre terrazza di copertura con locali tecnici con accesso pedonale e carrabile, ubicato in Colleferro (Rm), Via Giotto, 169	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>245,35 mq</b>
<b>Stato conservativo:</b>	Sia la palazzina che il locale magazzino sono in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il locale magazzino è ubicato in Colleferro, Via Giotto n. 169, in una zona centrale della Città distante circa 500 m da Via XXV Aprile. E' posto su parte del piano seminterrato di un edificio plurifamiliare con struttura in cemento armato e con tipologia in linea costituito da n. 4 piani fuori terra oltre terrazza di copertura con locali tecnici, al cui piano terra si trovano locali commerciali; come da dichiarazioni in sede di sopralluogo della proprietà, si evidenzia una zona di carico e scarico antistante le vetrate di un lato del locale e in vicinanza dell'accesso carrabile al piano seminterrato, a Sua detta di pertinenza del locale (cfr verbale di sopralluogo). L'atto di compravendita del 25.01.2001, rep. 55407, racc. 5864, in merito riporta testualmente: <i>"La parte venditrice essendo proprietaria degli spazi antistanti i fabbricati, consente all'acquirente di poter effettuare sullo spazio adiacente le vetrate del magazzino, il carico e scarico delle merci contenute nel magazzino stesso."</i>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo il locale magazzino era completamente ingombro da merce confezionata stipata su scaffalature in ferro.		
<b>Confini:</b>	Il locale magazzino confina con area di manovra garage, strada privata su due lati e terrapieno, salvo altri.		



SEVIERI Ettore  
Ordine degli  
Architetti P.P.C.  
di Roma e  
provincia  
Architetto  
10.11.2025  
17:39:00  
GMT+01:00