
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

PERIZIA INTEGRATIVA

promossa da

contro

Ubicazione complesso immobiliare



All'udienza del 02/10/2025, il sottoscritto *Geom. Moroni Maurizio*, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Genzano di Roma (RM), Tel. 06 9391014 e Cell. 0335 8357119 Email *moroni.maurizio@tiscali.it*, PEC *maurizio.moroni@geopec.it*, veniva **INCARICATO** a rispondere sul seguente **QUESITO** "**Chiarisca definitivamente le modalità di accesso al piano superiore e che occorre verificare la presenza del tramezzo con eventuale necessità di demolizione e indicazione dei costi e delle procedure per procedere al ripristino onera il custode giudiziario e l'esperto stimatore di procedere nel termine di giorni 10 all'accesso congiunto presso l'immobile, onerando l'esperto stimatore di chiarire le modalità di accesso ai piani superiori, la necessità di abbattere il tramezzo, con indicazione dei costi e delle procedure amministrative da seguire, formulando integrazione peritale e bando di vendita aggiornato contenete l'indicazione di tutti i Lotti da porre in vendita, Aggiorna verifica all'udienza del 27 novembre 2025, ore 12,30"** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

Lo scrivente prima di iniziare le operazioni peritali vuole chiarire alcuni punti importanti nella procedura. **Il sottoscritto C.T.U.** fu incaricato dal **G.E. Dott. Riccardo AUDINO in data 04/10/2016** formulando tutti i quesiti per la messa in vendita all'asta del complesso immobiliare sito in Colleferro alla ia Traiana n. 72 già 70 di proprietà della Sig.ra

Dopo aver prestato giuramento di rito diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **25/11/2016** all'esecutata per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, prima dell'accesso ricevetti telefonata dall'esecutata affinché posticipassi l'appuntamento, quindi nel giorno **10/01/2017**, mi sono recato in **Colleferro alla Via Traiana n. 70**, dove risultava presente la **Sig.ra**, ho eseguito un sommario sopralluogo prefiggendomi di proseguire le operazioni quando avrò consultato la documentazione depositata al Comune di Colleferro. In data **21/06/2017** invio nuovo telegramma all'esecutata affinché potessi proseguire le operazioni, il giorno **03/07/2017** mi sono recato all'indirizzo dove ho eseguito tutte le operazioni peritali, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico solo all'esterno non avendo la **Sig.ra** concessa l'autorizzazione per il rilevamento fotografico all'interno dell'immobile. **(Vedere Allegato 'A' verbale sopralluogo del 06/10/2025 e copia Verbale Sopralluogo Allegato alla mia perizia del 05/09/2017).**

Durante il sopralluogo sia la **Sig.ra** che l'Avv. Ottorino NAVARRA, insistentemente dichiaravano che lo scrivente non era mai entrato agli immobili eseguiti, tutto questo è risultato falso in quanto la stessa **Sig.ra** dopo aver consultato la perizia del 2017 ha verificato che la stessa risultava presente firmando i due verbali di sopralluogo che avevo redatto il 21/06/2017 che il 03/07/2017. Dopo aver chiarito il tutto alla data stabilita del 06/10/2025 alle ore 10,00, ho eseguito sopralluogo agli immobili residenziali posti nel Comune di Colleferro alla Via Traiana n. 72 già 70, dove risultano presenti la **Sig.ra**, l'avvocato Ottorino NAVARRA per conto del **Sig.**, alle ore 10,15 sopraggiunge l'avv. Antonio TAGLIAFERRI delegato e custode giudiziari della procedura. Ho iniziato le operazioni peritali eseguendo un dettagliato rilevamento sia fotografico che planimetrico, constatando grandi difformità tra lo stato attuale e la planimetria da me visionata ed allegata alla perizia del 2017 riportando di seguito le difformità riscontrate. La planimetria catastale inserita nella CTU del **03/07/2017** le difformità consistono **(Vedere le due planimetrie allegate 'B' e 'C')**: realizzazione di un tramezzo nel corridoio comune dividendo lo stesso in due ambienti questa opera ha eliminato l'accesso alle scale, nel salone è stato realizzato un tramezzo in mattoni forati che ha creato salone e un camera letto. Al piano primo l'appartamento presenta delle piccole modifiche consistenti nella



demolizione di due tramezzi creando un grande salone, la cucina è stata realizzata nel vano camera adiacente (*Vedere le due planimetrie allegate 'D' e 'E'*).

Ho voluto accertarmi, presso il Comune di Colleferro, quando sono state eseguite le modifiche, ho presentato al protocollo richiesta (*Vedere copia domanda Allegato 'F'*), affinché il Comune mi dichiarasse se durante il periodo dal 25/10/2017 al 26/06/2025 fosse stata presentata richiesta edilizia per le opere difformi che lo scrivente ha constatato nel sopralluogo eseguito il 06/10 c.a., tutte le difformità riscontrate risultano:

PIANO TERRA

- a) *Entrando nell'edificio si nota la demolizione del tramezzo che separava il salone con il corridoio comune;*
- b) *Il muro maestro posto alla destra entrando all'edificio, si nota lo spostamento del vano porta della cucina;*
- c) *Nel corridoio comune, ANDRONE, è stato realizzato un tramezzo in mattoni forati che divide questo che con tale lavoro ha escluso l'accesso al vano scala che conduce ai piani superiori;*
- d) *Apertura di un vano porta nel muro maestro che unisce il salone con la fine del corridoio comune, creando comunicazione tra il vano salone con il vano scala;*
- e) *Realizzazione di un tramezzo in mattoni forati nel salone per ridurre la superficie di questo creando una camera da letto, questi due vani non risultano comunicanti in quanto manca un vano porta;*

PIANO PRIMO

- a) *Entrando all'appartamento sul lato destro sono stati demoliti due tramezzi che dividevano l'ingresso con il bagno ed una camera;*
- b) *Nel tramezzo che divideva il bagno con la camera letto è stato aperto un vano ampio per la comunicazione tra il salone creto e la futura cucina creata nella camera;*
- c) *Tutti gli altri ambienti risultano conformi alla planimetria depositata all'agenzia del territorio e conforme al mio accesso eseguito nel 2017.*

Per avere certezza dell'epoca di realizzazione di detti lavori ho presentato richiesta al Comune di Colleferro affinché mi rilasciasse dichiarazione indicandomi se gli eseguiti Nello avessero presentato domanda **CILA o SCIA all'Ufficio Tecnico**, lo stesso Ufficio mi ha rilasciato **Dichiarazione** dove si evidenzia che nel **periodo dal 25/10/20217 al 26/06/2025** gli eseguiti non hanno depositato nessuna domanda per esecuzione opere edili, QUINDI queste opere risultano realizzate senza Autorizzazione pertanto **ABUSIVE**. (*Vedere dichiarazione del Comune di Colleferro Allegato 'G'*). Come riferito in precedenza le opere hanno intercluso l'accesso alle scale che conducono alle unità immobiliari dei piani superiori (Primo e Secondo).

Affinchè si possa accedere ai piani superiori occorre demolire il tramezzo nel corridoio, inoltre occorre chiudere la porta che dal corridoio comune accede alla cucina, nonchè la porta che dalla camera letto accede al vano scala. Il costo per il ripristino dei luoghi, compresi tutti gli oneri, inerenti hanno un costo complessivo di **€ 15.000,00 (quindicimila/00)** è compresa la presentazione al Comune di Colleferro della pratica **CILA** per ripristinare l'unità immobiliare come risultava all'epoca del mio sopralluogo del 2017 e conforme alla planimetria catastale depositata.



FOTO REALIZZATE AL PIANO TERRA

TRAMEZZO CHE OSTACOLA L'ACCESSO ALLE SCALE



SCALE CHE ACCEDONO AI PIANI SUPERIORI

CHIUSURA DEL VANO PORTA



PORTA DELLA CUCINA CHE SI ACCEDE DAL CORRIDOIO



TRAMEZZO REALIZZATO CHE RISUCE LA SUPERFICIE DI QUESTO PER CREARE DUE VANI (SALONE-CAMERA LETTO)

FOTO SALONE



CAMERA REALIZZATA CON LA DIVISIONE DEL SALORE

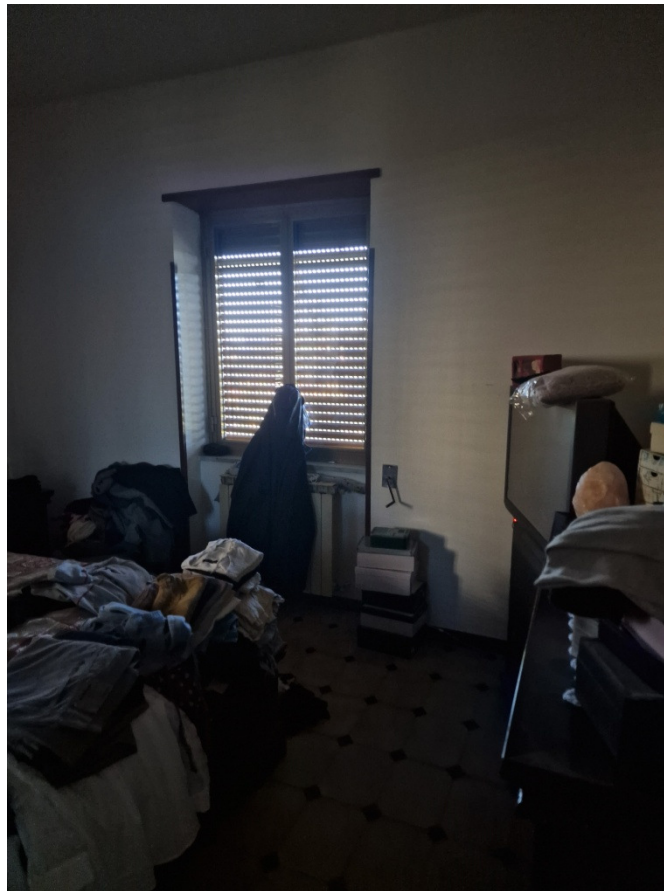


FOTO REALIZZATE AL PIANO PRIMO

SALONE COMUNICANTE CON IL NUOVO VANO CUCINA



NUOVO VANO CUCINA DEL PIANO PRIMO

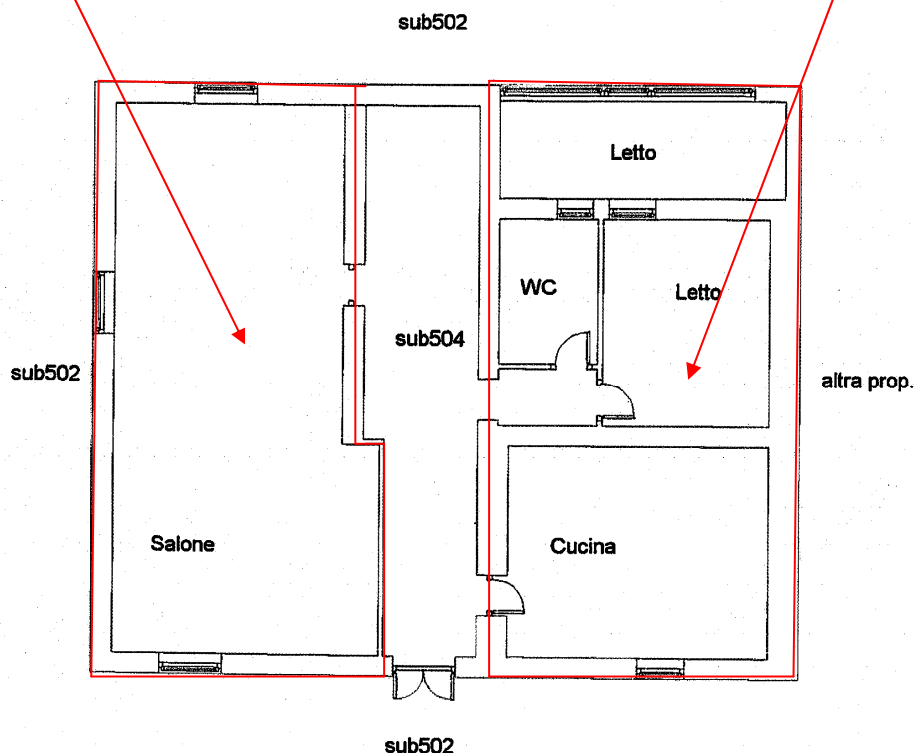


Dopo aver risposto della situazione attuale, riporto quanto già dichiarato nella mia precedente relazione integrativa che per avere sul mercato una vendita più idonea gli immobili devono risultare indipendenti quindi occorre dividere catastalmente l'unità immobiliare al piano terra creando due piccole unità abitative, oltre a ciò occorreranno anche i lavori di adeguamento sia di ripristino che per funzionalità delle unità immobiliari. Le due unità immobiliari al piano terra avranno attualmente una provvisoria indicazione catastale che risulta essere **503/A e 503/B** nella valutazione ho determinato i lavori di adeguamento che saranno a carico degli aggiudicatari.

La sottostante planimetria catastale indica la suddivisione le due unità immobiliari

Subalterno 503/A

Subalterno 503/B



Inoltre la sentenza del Giudizio di Divisione, da me menzionata nella CTU integrativa del 25/05/2025, risulta inopponibile e/o inefficace alla divisione, riporto di seguito le modifiche da apportare catastalmente e delle proprietà affinché si possa realizzare una valutazione degli immobili senza che le unità immobiliari si intralcino fra loro.

1) Il Sub. 508 è stato intestato catastalmente come Area Urbana di mq. 145 di proprietà di , in realtà questa area deve avere l'intestazione come "Area Urbana di mq. 145 proprietà con diritto di passaggio ai subalterni 5,503,504,505,509 501 e 510".

2) Il sub. 509 è stato intestato come Area Urbana di mq. 720 di proprietà a in realtà questa area deve avere l'esatta intestazione "Area Urbana di mq. 720 proprietà con diritto di passaggio ai subalterni 508, 505, 501 e 510".

Come riferito nella precedente ctu integrativa lo scrivente ha impostato i nuovi lotti da inserire nei Bandi D'Asta non riportando LA COMPOSIZIONE DEL LOTTO UNICO.

Art. 1 Descrivere, dei vari lotti, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

Come riferito il complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel *Comune di COLLEFERRO (RM) alla Via Traiana n. 70* e precisamente:

LOTTO UNO INDICAZIONE PROVVISORIA DEL SUB. 503/A (INT. 1/A)

1/A) Quota intera locale Residenziale posto all'edificio principale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/A ed è composto da un unico ambiente da cui si accede da Androne comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta del locale risulta essere di **mq. 62,00**, *si precisa altresì che l'unità immobiliare ha diritto di passaggio sul sub. 508 e quota parte sull'area cortilizia sub. 509 e gravato da diritto di passaggio al sub. 501e 510.* Detta unità non risulta ben definita con tramezzature ed impianti in quanto per essa occorre presentare SCIA al Comune di Colleferro sia per divisione che per realizzazione tramezzi, impianti, questa unità risultava annessa all'altra unità descritta nel lotto seguente. Il tutto confina, sia al piano terra che al piano primo, con distacco per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso via Traiana, androne comune sub. 504,



salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'H') Part. 988, Parte del Sub. 503/A (generato dal frazionamento del 503), Cat A/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 62 Rendita da definire, e sub. 504 (bene comune ai sub. 5 e sub. 505) (Vedere visura del 503 e stralcio planimetrico riportato Allegato 'I') risulta intestato catastalmente a

*7 proprietaria per 1/2 e
proprietario per 1/2*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	COLLEFERRO		Località				
Via Traiana n. 70 Piano Terra Int. 1/A							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
9	988	503/A	A/2	1	---	62	-----

- Altezza utile interna piano Terra h= 3,00;
- Superficie Appartamento mq. 62,00
- Superficie Raguagliata totale mq. 62,00

Proprietà:

Dati Catastali: *Comune di COLLEFERRO Via Traiana 70 foglio 9, part. 988, sub. 503/A (derivato dal frazionamento del sub. 503), Cat. A/2, Cl. 1, vani --- , mq. 62,00 Senza Reddito.*

Confinanti: *Confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, Androne comune sub. 504, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Quota locale Residenziale posto all'edificio principale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/A ed è composto da un unico ambiente da cui si accede da corridoio comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta del locale risulta essere di mq. 62,00 con diritto di passaggio dal sub-. 508. Detta unità non risulta ben definita con*



tramezzature ed impianti in quanto essa era abbinata all'altra unità descritta nel lotto seguente. Il tutto confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509 (già sub. 1), corridoio comune sub 5004, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9, Part. 988, Parte del Sub. 503/A (unità da frazionare), Cat A/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 62 Rendita da definire.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<i>IMMOBILE SUB. 503/A</i>				
<i>PIANO TERRA</i>				
<i>Salone</i>	<i>50,00</i>	<i>62,00</i>	<i>1,00</i>	<i>62,00</i>
<i>TOTALE</i>	<i>50,00</i>			<i>62,00</i>

LOTTO DUE INDICAZIONE PROVVISORIA DEL SUB. 503/B (INT. 1/B)

1/B) Quota intera locale Residenziale posto all'edificio principale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/B ed è composto da Disimpegno, 3 camere, un bagno da cui si accede da Androne comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta risulta essere di **mq. 69,00**, *si precisa altresì che l'unità immobiliare ha diritto di passaggio sul sub. 508 e quota parte sull'area cortilizia sub. 509 e gravato da diritto di passaggio al sub. 501e 510. Gli ambienti hanno una destinazione abitazione ma occorre eseguire divisione e Variazione al Comune di Colleferro (SCIA) che all'Agenzia del Territorio.* Esso confina, con distacco per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso via Traiana, Androne comune sub. 504, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 Part. 988, Parte del Sub. 503/B (dal frazionamento del sub. 503), Cat A/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 69 Rendita € ----- (Vedere visura del 503 e stralcio planimetrico Allegato 'L') risulta intestato catastalmente a



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	COLLEFERRO		Località				
Via Traiana n. 70 Piano Terra Int. 1/B							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
9	988	503/B	A/2	1	--	69	----

- Altezza utile interna piano Terra h= 3,00;

- Superficie Appartamento mq. 69,00

- Superficie Raggiagliata totale mq. 69,00

Proprietà:

Dati Catastali: Comune di COLLEFERRO Via Traiana 70 foglio 9, part. 988, parte del sub. 503/B (frazionamento sub. 503), Cat. A/2, Cl. 1, mq. 69,00, senza r.d. .

Confinanti: Confina con distacco per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso via Traiana, Androne comune sub. 504, salvo altri..

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<u>Destinazione</u>	Superficie Netta		Coefficiente	Superficie Convenzionale
IMMOBILE PARZIALE SUB. 503/B				
Disimpegno	1,98	2,00	1,00	2,00
Cucina	20,50	27,00	1,00	27,00
W.C.	5,50	8,00	1,00	8,00
Camera	13,00	17,00	1,00	17,00
Camera	11,00	15,00	1,00	15,00
TOTALE	51,98			69,00

Descrizione lotto: Quota intera locale Residenziale posto all'edificio principale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/B ed è composto da Disimpegno, 3 Camere, un bagno da cui si accede da Androne comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta risulta essere di mq. 69,00, si precisa altresì che l'unità immobiliare ha diritto di passaggio sul sub. 508 e quota parte



sull'area cortilizia sub. 509 e gravato da diritto di passaggio al sub. 501e 510. Gli ambienti hanno una destinazione abitazione ma occorre eseguire divisione e Variazione al Comune di Colleferro (SCIA) che all'Agenzia del Territorio

LOTTO TRE (INT. 2)

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Quota intera appartamento ubicato all'edificio principale posto al piano primo accesso da androne comune sub. 504, contraddistinto con l'interno 2, l'unità è composta da ingresso e disimpegno, 4 camere, cucina, un bagno, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 129,00, i balconi mq. 32,00 superficie raggugliata mq. 137,00, *si precisa altresì che l'unità immobiliare ha diritto di passaggio sul sub. 508 e quota parte sull'area cortilizia sub. 509 e gravato da diritto di passaggio al sub. 501e 510.* Il tutto confina per tre lati distacco da corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso via Traiana, vano scala comune sub. 504, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 Part. 988, Sub. 5, Cat A/2, Classe 1, vani 6, Superficie catastale mq. 137 Rendita € 371,85, (Vedere visure, planimetrie Allegato 'M') risulta intestato catastalmente a

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	COLLEFERRO		Località				
Via Traiana n. 70 Piano Primo Int. 2							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
9	988	5	A/2	1	6	137	371,85

- Altezza utile interna piano Terra h= 3,00;
- Superficie Appartamento mq. 104,00
- Superficie balconi mq. 32,00
- Superficie Raggugliata mq. 112,00

Proprietà:



Dati Catastali: Comune di COLLEFERRO Via Traiana 70 Foglio 9 Part. 988, Sub. 5, Cat A/2, Classe 1, vani 6, Superficie catastale mq. 137 Rendita €371,85.

Confinanti: Confina per tre lati distacco da corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso via Traiana, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera appartamento ubicato all'edificio principale posto al piano primo accesso da androne comune sub. 504, contraddistinto con l'interno 2, l'unità è composta da ingresso e disimpegno, 4 camere, cucina, un bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 104,00, i balconi mq. 32,00, si precisa altresì che l'unità immobiliare ha diritto di passaggio sul sub. 508 e quota parte sull'area cortilizia sub. 509 e gravato da diritto di passaggio al sub. 501e 510.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
IMMOBILE SUB. 5				
PIANO TERRA				
<i>Ingresso e disimpegno</i>	15,00	18,50	1,00	18,50
<i>Salone</i>	23,00	28,50	1,00	28,50
<i>Cucina</i>	6,50	8,00	1,00	8,00
<i>W.C.</i>	6,00	8,00	1,00	8,00
<i>Camera</i>	11,00	14,00	1,00	14,00
<i>Camera</i>	11,50	14,00	1,00	14,00
<i>Camera</i>	16,00	20,00	1,00	20,00
<i>Camera</i>	15,00	18,00	1,00	18,00
<i>Balconi</i>	32,00	32,00	0,25	8,00
TOTALE	136,00	104,00	129,00	137,00

LOTTO QUATTRO

Quota intera autorimessa ubicata alla **Via Traiana n. 70**, da dove si accede da vano contraddistinto con il Sub. 506 bene comune con il sub. 507, ambedue derivati da frazionamento del sub. 1), esso è costituito da parte di Edificio di solo piano terra, **da completare**, la superficie



risulta essere di **mq. 24,00**, esso confina con corte comune al sub. 506 od aventi causa, con altro box sub. 507, terrapieno verso Via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 Part. 988, Sub. 3, Cat C/6, Classe 4, cons. mq. 24, Superficie catastale mq. 24 Rendita € 64,45** (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'N') risulta intestato catastalmente a

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	COLLEFERRO		Località				
Via Traina n. 70							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Mq	R.D.
9	988	3	C/6	4	24	24	64,45

- Altezza utile interna h= 2,45;

- Superficie Autorimessa mq. 24,00

LOTTO CINQUE

Quota intera autorimessa ubicata alla **Via Traiana n. 70**, , da dove si accede da vano contraddistinto con il Sub. 506 bene comune, ambedue derivati da frazionamento del sub. 1), esso è costituito da parte di Edificio di solo piano terra, **da completare**, la superficie lorda risulta essere di **mq. 52,00**, confina con corte comune sub. 506 od aventi causa, con altro box sub. 3, terrapieno verso Via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 Part. 988, Sub. 507 (già frazionamento del sub. 1 bene comune), Cat C/6, Classe 4, cons. mq. 45, Superficie catastale mq. 45 Rendita € 120,85** (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'O') risulta intestato catastalmente a **proprietà 1/1**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	COLLEFERRO		Località				
Via Traina n. 70							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Mq	R.D.
9	988	507	C/6	4	45	52	120,85



- Altezza utile interna $h= 2,45$;
- Superficie Autorimessa mq. 24,00

LOTTO SEI

Locali ubicati alla **Via Traiana n. 70**, costituiti da tre corpi di fabbrica di solo piano terra, il primo composto da locale deposito, forno e cucina, il secondo da un piccolo w.c. ed il terzo da locale cantina della superficie di **mq. 32,00 (il primo locale), mq. 5,00 (il secondo locale w.c.), mq. 15,00 (il terzo a cantina) per una superficie totale di mq. 52,00 ed annessa area cortilizia esclusiva di mq. 661 con il subalterno 510**, si accede dalla corte contraddistinta dal sub. 509 e 508, il tutto confina con corte comune su tutti i lati contraddistinta con il sub. 510, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 Part 988 sub. 501, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 52, Sup. Catast. mq. 58, R.C. € 102,05, Area Urbana esclusiva foglio 9 part. 988 sub. 510 mq. 661,00, (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'P')** risulta intestato catastalmente a **proprietario per 1/1**

- Superficie locali mq. 47,00.
- Area urbana esclusiva mq. 661,00

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	COLLEFERRO		Località				
Via Traina n. 70							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Mq	R.D.
9	988	501	C/2	2	52	58	102,05

- 5) **Area coperta al piano terra destinata** vano disimpegno comune ai sub. 3 e sub. 507. L'unità immobiliare risulta senza superficie e senza rendita, essa è censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 Part. 988, Parte del Sub. 506 (bene comune ai sub. 3, sub. 507) (Vedere visura catastale Allegato 'Q')** senza intestazione.
- 6) **Area urbana ubicata in Via Traiana n. 70 della superficie di mq. 145, con diritto di passaggio ai subalterni 503,504,505,509,510 e 501** censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 Part. 988, Sub. 508**



(già frazionamento del sub. 1 bene comune), Superficie catastale mq. 145, Categoria F1, senza Rendita (Vedere visura catastale Allegato 'R') risulta intestato catastalmente a 1/1;

Art. 2 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,

piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali depositate in quanto sono state eseguite variazioni catastali nell'ambito della sentenza di Giudizio di Divisione.

Art. 3 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risulta necessario eseguire variazione catastale per frazionamento del subalterno 503 costituendo due unità immobiliari con le parti comuni 504, 509, e diritto al sub. 508, e modifica dell'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni.

Art. 4 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di Colleferro in zona **ZONA B sottozona B2** (Vedere Allegato 'S' della C.T.U. del 25/05/2025)

Art. 4 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile risulta edificato prima del 01/09/1967, per l'esecuzione di opere di trasformazione, ampliamento dell'abitazione è stata presentata domanda di Condono edilizio presentata il **29/01/1987 prot. 1236 a nome del Sig.** Amministratore della ottenendo il numero di pratica 667/1985. ***Occorre eseguire la divisione dell'unità posta al piano terra (subalterno 503) creando due lotti, oltre a ciò occorre presentare domanda SCIA al Comune di Colleferro per frazionamento dell'unità.***

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- **Strutture** : *Verticale in muratura, Orizzontali parte in ferro, parte in legno e parte in c.a.*
- **Copertura** : *Tetto*
- **Pareti interne ed esterne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico e Cotto*
- **Infissi esterni** : *Legno*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *Buone*
- **Certificazione energetica** : *Mancante*

Art. 5 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Prima di relazionare informo che la descrizione e la valutazione dei lotti risulta variata in riferimento alla mia precedente [CTU del 25/05/2025](#).

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione debba essere, per le caratteristiche riscontrate, venduti in più lotti, con la seguente descrizione:

IMMOBILE LOTTO UNO INDICAZIONE PROVVISORIA SUB. 503/A

Quota locale Residenziale posto all'edificio principale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/A ed è composto da un unico ambiente da cui si accede da



corridoio comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta del locale risulta essere di mq. 62,00 con diritto di passaggio dal sub-. 508. Detta unità non risulta ben definita con tramezzature ed impianti in quanto per essa occorre presentare SCIA al Comune di Colleferro sia per definizione tramezzi, impianti essa risultava annessa all'altra unità descritta nel lotto seguente. Il tutto confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509 (già sub. 1), corridoio comune sub 504, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part. 988, Parte del Sub. 503/A (unità da frazionare), Cat A/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 62 Rendita da definire, e sub. 504 (bene comune ai sub. 5 e sub. 505).

IMMOBILE LOTTO DUE INDICAZIONE PROVVISORIA SUB. 503/B

1/B) Quota locale Residenziale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/B è composto da Disimpegno, 3 camere, un bagno da cui si accede da corridoio comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta risulta essere di mq. 69,00, con diritto di passaggio dal sub-. 508. Gli ambienti hanno una diversa destinazione occorre eseguire Variazione sia al Comune di Colleferro (SCIA) che all'Agenzia del Territorio. Il tutto confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 Part. 988, Parte del Sub. 503/B (già frazionamento del sub. 503), Cat A/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 69 Rendita € -----

IMMOBILE LOTTO TRE SUB. 5

Quota intera appartamento ubicato all'edificio principale posto al piano primo accesso da androne e corridoio, sub. 504, contraddistinto con l'interno 2, l'unità è composta da ingresso e disimpegno, 4 camere, cucina, un bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 129,00, i balconi mq. 32,00, superficie ragguagliata mq. 137,00, l'immobile ha diritto di passaggio dal sub. 508. il tutto confina per tre lati distacco da corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 Part. 988, Sub. 5, Cat A/2, Classe 1, vani 6, Superficie catastale mq. 137 Rendita € 371,85.



IMMOBILE LOTTO QUATTRO

Quota intera autorimessa ubicata alla Via Traiana n. 70, da dove si accede da vano contraddistinto con il Sub. 506 bene comune con il sub. 507, ambedue derivati da frazionamento del sub. 1), esso è costituito da parte di Edificio di solo piano terra, da completare, la superficie risulta essere di mq. 24,00, esso confina con corte comune al sub. 506 od aventi causa, con altro box sub. 507, terrapieno verso Via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part. 988, Sub. 3, Cat C/6, Classe 4, cons. mq. 24, Superficie catastale mq 24 Rendita € 64,45.

IMMOBILE LOTTO CINQUE

Quota intera autorimessa ubicata alla Via Traiana n. 70, , da dove si accede da vano contraddistinto con il Sub. 506 bene comune, ambedue derivati da frazionamento del sub. 1), esso è costituito da parte di Edificio di solo piano terra, da completare, la superficie risulta essere di mq. 45,00, confina con corte comune sub. 506 od aventi causa, con altro box sub. 3, il tutto confina con terrapieno verso Via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part. 988, Sub. 507 (già frazionamento del sub. 1 bene comune), Cat C/6, Classe 4, cons. mq. 45, Superficie catastale mq. 45 Rendita € 120,85.

IMMOBILE LOTTO SEI

Quota intera locali ubicati alla Via Traiana n. 70, costituiti da tre corpi di fabbrica di solo piano terra, il primo composto da locale deposito, forno e cucina, il secondo da un piccolo w.c. ed il terzo da locale cantina della superficie di mq. 32,00 (il primo locale), mq. 5,00 (il secondo locale w.c.), mq. 15,00 (il terzo a cantina), si accede dalla corte contraddistinta dal sub. 509 e 508, il tutto confina con corte comune su tutti i lati contraddistinta con il sub. 510, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part 988 sub. 501, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 52, Sup. Catast. mq. 58, R.C. € 102,05, Area Urbana esclusiva foglio 9 part. 988 sub. 510 mq. 661,00.

Art. 6 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,



all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Gli immobili risultano pignorati nella quota A

Art. 7 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare il Complesso Immobiliare risulta **OCCUPATO e/o Utilizzato Come riportato nella INTESTAZIONE catastali delle Unità Immobiliari.**

Art. 8 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nulla da riferire al presente quesito.

Art. 9 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Il Complesso immobiliare risulta esente da vincoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione e pertinenza.



Art. 10 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di COLLEFRRO**, e precisamente:

FOTO CANCELLO INGRESSO VIA TRAIANA 70



FOTO PROSPETTO ESEGUITA DALLA VIA TRAIANA



Prima di eseguire la valutazione degli immobili, occorre eseguire le opere per il ripristino dell'immobile al piano Terra il costo dei lavori per il ripristino raggiunge la somma di €15.000,00 (quindicimila/00).

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Colleferro tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Colleferro, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'T' della CTU del 25/05/2025), si può attribuire un prezzo medio di € 1.400,00 al mq./ragguagliato per abitazione, e prezzo medio di € 800,00 al mq. per i Box, € 700,00 per i locali a magazzino, € 70,00 per l'area cortilizia. ***Considerando che il fabbricato è stato ristrutturato nel 1987 dopo la presentazione della***



domanda di condono edilizio sono trascorsi esattamente 38 anni, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per gli ulteriori 23 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15% successivi anni, del $23 \times 0,5 = 11,5\%$ la percentuale totale risulta essere del 26,50% pertanto il prezzo risulta € $1.400,00 \times 0,735\% = € 1.029,00$ al mq/ragguagliato per le unità abitative ed € $800 \times 0,735 = € 588,00$ al mq. per locali garage, € $140,00 \times 0,735 = € 102,90$.

IMMOBILE LOTTO UNO INDICAZIONE PROVVISORIA SUB. 503/A

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 62,00	€ 1.029,00	€ 63.798,00	1	€ 63.800,00

Dal valore sopra determinato si deve considerare la spesa per la presentazione della SCIA (in quota parte con l'altra unità immobiliare descritta al punto successivo) al Comune di Colleferro per frazionamento dell'unità immobiliare sub. 503 con le necessarie opere murarie per realizzazione tramezzature, pavimenti, impianti il costo totale raggiungerebbe l'importo di € 21.800,00, pertanto il valore di detto lotto risulta essere € 63,800,00 - € 21.800,00 = € 42.000,00 (quarantadue-mila/00).

IMMOBILE LOTTO DUE INDICAZIONE PROVVISORIA SUB. 503/B

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 69,00	€ 1.029,00	€ 71.001,00	1	€ 71.000,00

Dal valore sopra determinato si deve considerare la presentazione della SCIA (in quota parte con l'altra unità immobiliare descritta al punto precedente) al Comune di Colleferro per frazionamento dell'unità immobiliare sub. 503 con le necessarie opere murarie per divisione ed adeguamento impianto elettrico, chiusura vani porte dall'androne, il totale raggiungerebbe l'importo di € 11.000,00 pertanto il valore di detto lotto risulta essere € 71,000,00 - € 11.000,00 = € 60.000,00 (sessantamila/00).

IMMOBILE LOTTO TRE

(Le trasformazioni apportate non influiscono sulla valutazione)

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 137,00	€ 1.029,00	€ 140.973,00	1	€ 141.000,00



IMMOBILE LOTTO QUATTRO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 24,00	€ 588,00	€ 14.112,00	1	€ 14.000,00

IMMOBILE LOTTO CINQUE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 52,00	€ 588,00	€ 30.576,00	1	€ 30.600,00

IMMOBILE LOTTO SEI

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 58,00	€ 588,00	€ 34.104,00	1	€ 34.100,00

Art. 11 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

Art. 12 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il 27 Novembre 2025 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'V').



Art. 13 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **27 novembre 2025**.

Art. 14 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite solamente di parte all'esterno del complesso immobiliare, sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

Art. 15 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

Art. 16 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

Art. 17 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

IMMOBILE LOTTO UNO SUB. 503/A

Comune	COLLEFERRO
Via e numero civico	Via Traiana n. 70



<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Il tutto confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, corridoio comune 504, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>9</i>
<i>Particella</i>	<i>988</i>
<i>Subalterno</i>	<i>503/A (residenziale)</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2 (abitazione)</i>
<i>Classe</i>	<i>1 (abitazione)</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani -</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>62 (residenziale)</i>
<i>Rendita</i>	<i>Da definire dopo DOCFA</i>

IMMOBILE LOTTO DUE SUB. 503/B

<i>Comune</i>	<i>COLLEFERRO</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Traiana n. 70</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Il tutto confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, corridoio comune 504, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>9</i>
<i>Particella</i>	<i>988</i>
<i>Subalterno</i>	<i>503BA (residenziale)</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2 (abitazione)</i>
<i>Classe</i>	<i>1 (abitazione)</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani -</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>69 (residenziale)</i>
<i>Rendita</i>	<i>Da definire dopo DOCFA</i>



IMMOBILE LOTTO TRE SUB. 5

<i>Comune</i>	COLLEFERRO
<i>Via e numero civico</i>	Via Traiana n. 70
<i>Piano</i>	Primo
<i>Confini</i>	Il tutto confina per tre lati distacco corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso Via Traiana, salvo altri.
<i>Foglio</i>	9
<i>Particella</i>	988
<i>Subalterno</i>	5 (Appartamento)
<i>Categoria</i>	A/2 (abitazione)
<i>Classe</i>	1 (abitazione)
<i>Consistenza</i>	Vani 6
<i>Superficie catastale</i>	137 (Abitazione)
<i>Rendita</i>	€ 371,85

LOTTO QUATTRO

<i>Comune</i>	COLLEFERRO
<i>Via e numero civico</i>	Via Traiana n. 70
<i>Piano</i>	Terra
<i>Confini</i>	Il tutto confina corte comune su tre lati contraddistinta con il 510, salvo altri.
<i>Foglio</i>	9
<i>Particella</i>	988
<i>Subalterno</i>	3
<i>Categoria</i>	C/6)
<i>Classe</i>	4
<i>Consistenza</i>	Mq. 24



<i>Superficie catastale</i>	<i>24</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 64,45</i>

LOTTO CINQUE

<i>Comune</i>	<i>COLLEFERRO</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Traiana n. 70</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Il tutto confina con terrapieno verso Via Traiana, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>9</i>
<i>Particella</i>	<i>988</i>
<i>Subalterno</i>	<i>3507</i>
<i>Categoria</i>	<i>C/6)</i>
<i>Classe</i>	<i>4</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Mq. 45</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>45</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 120,85</i>

LOTTO SEI

<i>Comune</i>	<i>COLLEFERRO</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Traiana n. 70</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Il tutto confina corte comune su tre lati contraddistinta con il 510, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>9</i>
<i>Particella</i>	<i>988</i>
<i>Subalterno</i>	<i>501</i>
<i>Categoria</i>	<i>C/2</i>



<i>Classe</i>	2
<i>Consistenza</i>	<i>Mq. 52</i>
<i>Superficie catastale</i>	58
<i>Rendita</i>	€ 102,05

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'U'**).

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a **VELLETRI** in data **24/11/2010**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di VELLETRI il 21/12/2010 al Reg. Gen. n. 7642 e Reg. Part. n. 46390** la e successivo pignoramento trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di VELLETRI il 01/04/2015 n. 1064 di Form.** a favore della **UNICREDIT S.P.A.**

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, la presente relazione, restando a disposizione

**IMMOBILE IN COLLEFERRO VIA TRAIANA N. 70 PIANO TERRA
LOTTO UNO INDICAZIONE PROVVISORIA 503/A**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 742/2010 - 905/2014 - 167/2015</i>			
<i>Promossa da</i>	<i>UNICREDIT S.P.A.</i>		
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO DUE</i>		<i>Prezzo Base D'Asta</i>	<i>€ 42.000,00</i>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>COLLEFERRO</i>	<i>RM</i>	<i>Via Traiana n. 70</i>	<i>1/A</i>



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNO SUB. 503/A

Quota locale Residenziale posto all'edificio principale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/A ed è composto da un unico ambiente da cui si accede da corridoio comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta del locale risulta essere di mq. 62,00 con diritto di passaggio dal sub-. 508. Detta unità non risulta ben definita con tramezzature ed impianti in quanto per essa occorre presentare SCIA al Comune di Colleferro sia per definizione tramezzi, impianti essa risultava annessa all'altra unità descritta nel lotto seguente. Il tutto confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509 (già sub. 1), corridoio comune sub 504, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part. 988, Parte del Sub. 503/A (unità da frazionare), Cat A/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 62 Rendita da definire, e sub. 504 (bene comune ai sub. 5 e sub. 505).

PREZZO BASE D'ASTA € 42.000,00
Diconsi Euro quarantaduemila/00

**IMMOBILE IN COLLEFERRO VIA TRAIANA N. 70 PIANO TERRA
LOTTO DUE INDICAZIONE PROVVISORIA SUB. 503/B**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 742/2010 - 905/2014 - 167/2015			
Promossa da	UNICREDIT S.P.A.		
Nei confronti di			
Giudice Esecuzioni	Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO TRE	Prezzo Base D'Asta		€ 60.000,00
Comune	Prov.	Indirizzo	INTERNO
COLLEFERRO	RM	Via Traiana n. 70	Int. 1/B

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO DUE SUB. 503/B

Quota locale Residenziale ubicato al piano terra contraddistinto con l'interno 1/B è composto da Disimpegno, 3 camere, un bagno da cui si accede da corridoio comune contraddistinto con il Sub. 504, la superficie netta risulta essere di mq. 69,00, con diritto di passaggio dal sub-. 508. Gli ambienti hanno una diversa destinazione occorre eseguire Variazione sia al Comune di Colleferro (SCIA) che all'Agenzia del Territorio. Il tutto confina per tre lati da corte comune contraddistinta con il sub. 509, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 Part. 988, Parte del Sub. 503/B (già frazionamento del sub. 503), Cat A/2, Classe 1, Superficie catastale mq. 69 Rendita €-----

PREZZO BASE D'ASTA € 60.000,00
Diconsi Euro sessantamila/00



IMMOBILE IN COLLEFERRO VIA TRAIANA N. 70 PIANO PRIMO LOTTO TRE

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 742/2010 - 905/2014 - 167/2015</i>			
<i>Promossa da</i>	<i>UNICREDIT S.P.A.</i>		
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
LOTTO QUATTRO	<i>Prezzo Base D'Asta</i>		€ 141.000,00
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	INTERNO
COLLEFERRO	RM	<i>Via Traiana n. 70</i>	2 (DUE)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**BANDO DI VENDITA LOTTO TRE**

Quota intera appartamento ubicato all'edificio principale posto al piano primo accesso da androne e corridoio, sub. 504, contraddistinto con l'interno 2, l'unità è composta da ingresso e disimpegno, 4 camere, cucina, un bagno, la superficie netta dell'appartamento risulta essere di mq. 129,00, i balconi mq. 32,00, superficie ragguagliata mq. 137,00, l'immobile ha diritto di passaggio dal sub. 508. il tutto confina per tre lati distacco da corte comune contraddistinta con il sub. 509, distacco verso via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70 Foglio 9 Part. 988, Sub. 5, Cat A/2, Classe 1, vani 6, Superficie catastale mq. 137 Rendita €371,85

PREZZO BASE D'ASTA €141.000,00
Diconsi Euro centoquarantunomila/00

IMMOBILE IN COLLEFERRO VIA TRAIANA N. 70 PIANO TERRA LOTTO QUATTRO

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 742/2010 - 905/2014 - 167/2015</i>			
<i>Promossa da</i>	<i>UNICREDIT S.P.A.</i>		
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
LOTTO CINQUE	<i>Prezzo Base D'Asta</i>		€ 14.000,00
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
COLLEFERRO	RM	<i>Via Traiana n. 70</i>	



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO

Quota intera autorimessa ubicata alla Via Traiana n. 70, da dove si accede da vano contraddistinto con il Sub. 506 bene comune con il sub. 507, ambedue derivati da frazionamento del sub. 1), esso è costituito da parte di Edificio di solo piano terra, da completare, la superficie risulta essere di mq. 24,00, esso confina con corte comune al sub. 506 od aventi causa, con altro box sub. 507, terrapieno verso Via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part. 988, Sub. 3, Cat C/6, Classe 4, cons. mq. 24, Superficie catastale mq 24 Rendita € 64,45

PREZZO BASE D'ASTA €14.000,00
Diconsi Euro quattordicimila/00

IMMOBILE IN COLLEFERRO VIA TRAIANA N. 70 PIANO TERRA LOTTO CINQUE

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 742/2010 - 905/2014 - 167/2015</i>			
<i>Promossa da</i>	<i>UNICREDIT S.P.A.</i>		
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO CINQUE</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>		<i>€ 30.600,00</i>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>COLLEFERRO</i>	<i>RM</i>	<i>Via Traiana n. 70</i>	

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO CINQUE

Quota intera utorimessa ubicata alla Via Traiana n. 70, , da dove si accede da vano contraddistinto con il Sub. 506 bene comune, ambedue derivati da frazionamento del sub. 1), esso è costituito da parte di Edificio di solo piano terra, da completare, la superficie risulta essere di mq. 45,00, confina con corte comune sub. 506 od aventi causa, con altro box sub. 3, il tutto confina con terrapieno verso Via Traiana, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part. 988, Sub. 507 (già frazionamento del sub. 1 bene comune), Cat C/6, Classe 4, cons. mq. 45, Superficie catastale mq. 45 Rendita €120,85

PREZZO BASE D'ASTA €30.600,00
Diconsi Euro trentamilaseicento/00



IMMOBILE IN COLLEFERRO VIA TRAIANA N. 70 PIANO TERRA LOTTO SEI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 742/2010 - 905/2014 - 167/2015			
Promossa da	UNICREDIT S.P.A.		
Nei confronti di			
Giudice Esecuzioni	Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO CINQUE	Prezzo Base D'Asta		€ 34.100,00
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
COLLEFERRO	RM	Via Traiana n. 70	

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**BANDO DI VENDITA LOTTO SEI**

Quota intera locali ubicati alla Via Traiana n. 70, costituiti da tre corpi di fabbrica di solo piano terra, il primo composto da locale deposito, forno e cucina, il secondo da un piccolo w.c. ed il terzo da locale cantina della superficie di mq. 32,00 (il primo locale), mq. 5,00 (il secondo locale w.c.), mq. 15,00 (il terzo a cantina), si accede dalla corte contraddistinta dal sub. 509 e 508, il tutto confina con corte comune su tutti i lati contraddistinta con il sub. 510, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di COLLEFERRO Via Traiana n. 70, piano Terra Foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B') Part 988 sub. 501, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 52, Sup. Catast. mq. 58, R.C. €102,05, Area Urbana esclusiva foglio 9 part. 988 sub. 510 mq. 661,00.

PREZZO BASE D'ASTA €34.100,00
Diconsi Euro trentaquattromilacento/00

Velletri 16.10.2025

IL C.T.U.
(Geom. Maurizio MORONI)

