

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

IL CTU GEOMETRA MASSIMILIANO BIAGETTI



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 15/02/2026, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Consolare Latina N. 33, Piano Quarto, Scala C, Interno 11, Con Cantina Pertinenziale Posta al Piano Terra.

Appartamento posto al Piano Quarto con Locale ad uso Cantina pertinenziale posto al Piano Terra, di Maggior Fabbricato in Colleferro Via Consolare Latina n. 33. L'abitazione al Piano Quarto è così distribuita: La Zona Giorno è composta di soggiorno Pranzo avente Funzione anche di Accesso all'Abitazione e di una cucina che versa direttamente sul soggiorno pranzo. La zona Notte è così composta: un corridoio/disimpegno, un w.c. bagno, una camera matrimoniale e una cameretta. L'abitazione è servita da un balcone a cui si accede dal soggiorno pranzo.

Al Piano Terra c'è una Piccola Cantina di forma Rettangolare con una finestra luminosa, e a cui si Accede da Corridoio Condominiale che ha a Sua Volta Accesso su Vano Scala Principale Condominiale.

L'abitazione si Trova in Zona Centrale di Colleferro, in prossimità dell'Ospedale di Colleferro, a poca distanza da Scuole di Vario Grado, Vicinanza dell'Ufficio Postale, Banca e a ridosso e negli Immediati Pressi di Varie attività Commerciali di Ogni Genere e Tipo.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Consolare Latina N. 33, Piano Quarto, Scala C, Interno 11, Con Cantina Pertinenziale Posta al Piano Terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce la Completezza della Documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli Esecutati, al momento dell'acquisto del Bene Immobile in Oggetto NON ERANO CONIUGATI erano: Il Signor **** Omissis ****. Sono Ciascuno Proprietari per la quota pari ad Un Mezzo della Piena Proprietà.

L'atto di acquisto è: Atto di Vendita di Ente Urbano del 07 luglio 2008 a Rogito Notaio Renato Greco, Notaio in Colleferro, Repertorio N. 68400, Raccolta 8126, Registrato a Velletri in data 10 luglio 2008 al N. 2961, Serie 1T.

CONFINI

Per quanto concerne i confinanti si riferisce come segue: L'appartamento al Piano Quarto Confina con Vano Scala condominiale, Proprietà Appartamento Interno 10, Proprietà Appartamento Interno 12, Salvo Altri e più Aggiornati Confinanti. La Cantina al Piano Terra confina con Corridoio di Accesso Condominiale, Proprietà Simonelli o Suoi Aveni Causa, Proprietà Colaïori o Suoi Aveni causa, salvo Altri e più Aggiornati Confinanti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,45 mq	89,45 mq	1	89,45 mq	2,96 m	Quarto
Cantina	3,20 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	3,27 m	Terra
Balcone scoperto	2,70 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				90,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 794, Sub. 46

		Categoria A3
Dal 24/07/1989 al 07/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 794, Sub. 46 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,0 Rendita € 340,86
Dal 07/07/2008 al 18/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 794, Sub. 46 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,0 Superficie catastale Totale 112, Totale escluse aree scoperte: 112 mq mq Rendita € 340,86 Piano T-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COLL	9	794	46		A3	1	6	Totale 112 metri quadri, Totale escluse aree scope mq	340,86 €	Quarto l'Abitazione e Piano terra la Cantina	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che nella Stessa Scheda Planimetrica Catastale attualmente agli Atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano è rappresentata graficamente sia l'Appartamento al Piano Quarto che la Cantina al Piano Terra.

Tanto riferito, si Riferisce inoltre la Corrispondenza tra quanto è agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, quanto agli Atti del Comune di Colleferro e quanto è lo stato dei Luoghi sia dell'Abitazione al Piano Quarto che della Cantina al Piano Terra, alla data del sopralluogo del 05 marzo 2026. Pertanto non si deve procedere all'Aggiornamento della Planimetria Catastale.

PRECISAZIONI

Il Sottoscritto CTU Geometra Massimiliano in data 18 febbraio 2026, ha effettuato in Via Telematica, Richiesta di Accesso Atti presso il Comune di Colleferro. A detta Richiesta il Comune di Colleferro ha attribuito identificativo come segue: [RIF.PROT.:AOOREG_PROT7730/2026].

Nelle date del 26 febbraio 2026 e successivamente nella data del 05 marzo 2026 e del 10 marzo 2026, il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli Atti del Comune di Colleferro, reperendo ed estraendo Copie delle Varie Pratiche Edilizie che hanno interessato nel Tempo i Beni Immobili in Oggetto.

Quanto reperito agli Atti del Comune di Colleferro è meglio descritto ed elencato in Risposta al Quesito

"Regolarità Edilizia". Si allega al Presente Elaborato Peritale, quanto reperito presso il Comune di Colleferro.

PATTI

I Beni Immobili in Oggetto, alla data del sopralluogo del 05 marzo 2026 ore 11,00 risultano in possesso degli Esecutati e dalla Loro famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGGETTI, riferisce che alla data del sopralluogo del 05 marzo 2026 ore 11,00 i Beni Immobili in Oggetto si presentano in un Apparente Sufficiente Stato di Manutenzione e Conservazione.

Si riferisce che L'abitazione ha pavimentazione principale in parquet, con una parte molto piccola sollevata in prossimità delle due stanze da letto.

Il Maggior Fabbricato da semplice vista esterna versa in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, anche se meritevole di interventi sulla tinteggiatura esterna e di alcune riprese di intonaco.

PARTI COMUNI

Per quanto Concerne Le Parti Comuni si Riferisce che esso sono quelle Previste dagli Articoli del Vigente Codice Civile e dalle relative norme collegate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti riferisce la NON PRESENZA di servitù, censo, livello e SOPRATTUTTO DI USI CIVICI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I Beni Immobili Oggetto del Presente Elaborato peritale, Fanno Parte di Maggior Fabbricato di Vecchia Costruzione.

Esternamente detto Maggior Fabbricato e intonacato e Tinteggiato ed ha copertura a Tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole in laterizio.

Dalla lettura della Relazione Tecnica a firma dell'Ingegnere **** Omissis **** del 13 settembre 1954 presente ed allegata agli Atti del Comune di Colleferro si apprende si ha una Costruzione mista: Muri perimetrali in muratura di tufo listata ed ossature in cemento armato di spina per la quale in linea preventiva è prevista la fondazione su trave rovescia in cemento armato.

L'abitazione ha la porta di accesso del Tipo Blindata ed ha le porte interne in legno. Le finestre sono in legno con doppio vetro e sono del tipo a ribalta, con avvolgibili in plastica ed hanno i celetti in finto legno.

L'abitazione ha pavimentazione principale in parquet, con una parte molto piccola sollevata in prossimità delle due stanze da letto. Le Pareti Interne sono intonacate e tinteggiate. Le pareti della Cucina e del w.c. bagno sono parte rivestite in materiale ceramico e parte intonacate e tinteggiate.

L'abitazione è termo autonoma ed è munita anche di Climatizzatori. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla Rete Idrica Pubblica, lo smaltimento delle Acque reflue avviene tramite allaccio alla Rete

Fognaria Comunale.

Il Contatore del Gas è posto all'esterno sul piccolo balcone a cui si accede dal soggiorno pranzo. Il Contatore dell'acqua è sul pianerottolo intermedio del vano scala Piano Quarto e Piano terzo. Il Contatore dell'Energia Elettrica è posto su Armadietto a Parete Condominiale.

La Cantina al Piano Terra ha una finestra in legno, pavimentazione in Cemento e le pareti sono intonacate con tinteggiatura bianca. La Porta di accesso è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I Beni Immobili in Oggetto, alla data del sopralluogo del 05 marzo 2026 ore 11,00 risultano in possesso degli Esecutati e dalla Loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1989 al 07/07/2008	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. CAPARRELLI Piercarlo	24/07/1989	41792	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	11/08/1989		2058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2008 al 18/02/2026	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato GRECO , Notaio in Colleferro	07/07/2008	68400	8126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	11/07/2008	4090	2718
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	10/07/2008	2961	Serie 1T

Gli Esecutati, al momento dell'acquisto del Bene Immobile in Oggetto NON ERANO CONIUGATI erano: Il Signor **** Omissis ****. Sono Ciascuno Proprietari per la quota pari ad Un Mezzo della Piena Proprietà.

L'atto di acquisto è: Atto di Vendita di Ente Urbano del 07 luglio 2008 a Rogito Notaio Renato Greco, Notaio in Colleferro, Repertorio N. 68400, Raccolta 8126, Registrato a Velletri in data 10 luglio 2008 al N. 2961, Serie 1T.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Imm aggiornate al 17/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 11/07/2008
Reg. gen. 0 - Reg. part. 921
Importo: € 202.500,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Renato Greco, Notaio in Colleferro
Data: 07/07/2008
N° repertorio: 68401
N° raccolta: 8127

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 08/04/2025
Reg. gen. 1906 - Reg. part. 1417
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Punto di Vista Urbanistico il Maggior Fabbricato di cui sono Parte i Beni Immobili in Oggetto Ricade in "Zona Residenziale di Completamento B2", come definita dagli artt. 30 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico attualmente Vigente nel Comune di Colleferro.

Si allega al Presente Elaborato Peritale copia delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente. Sono Presenti Vincoli secondo i dettami della "Tavola B" dei PTPR della Regione Lazio, vale a dire: Vincolo Archeologico e Vincolo insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, oltre alle prescrizione del

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla Regolarità Edilizia si riferisce che il Maggior Fabbricato di cui è Parte l'Abitazione Posta al Piano Quarto e la Cantina Posta al Piano Terra, da ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Colleferro, è stato realizzato in virtù di quanto segue: 1) Licenza N. 116, del 18 settembre 1954, Prot. 8206 a nome **** Omissis ****. 2) In data 16 settembre 1954 il dott. **** Omissis **** Ufficiale Sanitario del Comune di Colleferro ha espresso parere favorevole per il Progetto di Realizzazione del Maggior Fabbricato di cui sono parte i Beni Immobili Oggetto di Esecuzione Immobiliare. 3) In data 28 marzo 1956, è stato rilasciato dal Signor Sindaco del Comune di Colleferro il Permesso di Abitabilità.

Da Ulteriori Ricerche Effettuate, il Sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che dalla Lettura dell'Atto Notarile di Acquisto degli Esecutati, Atto a Rogito **** Omissis ****, la Diversa Distribuzione degli Spazi Interni deriva da Pratica DIA presentata in data 03/06/2008, Protocollo n. 14795.

Il Sottoscritto CTU in data 10 marzo 2026 si è pertanto recato nuovamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Colleferro al fine di verificare l'esattezza degli Estremi di detta Pratica DIA. Da detto ulteriore Accertamento è stata verificata l'esattezza degli Estremi di detta Pratica DIA presentata appunto in data 03 giugno 2008 Protocollo N. 14795 ed integrata successivamente con invio ad integrazione della Ricevuta di Versamento di € 516,00 per Sanzioni Amministrative ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Integrazione Protocollo 17921 del 03 luglio 2008.

In data 07 Luglio 2008 è stato Depositato al Comune di Colleferro con Protocollo 18156 del 7 luglio 2008, il Certificato di Collaudo delle Opere in art. 37 a termine di detta Pratica DIA PROT. 14795 del 03/06/2008, così come per legge.

Altra Pratica Edilizia Rinvenuta dal Sottoscritto CTU Biagetti Massimiliano è la Pratica presentata dall'Esecutato in data 16 ottobre 2008, Protocollo 26943, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 6, lavori di manutenzione ordinaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In merito alla presenza di Vincoli od oneri Condominiali, si riferisce che sono presenti i Vincoli e Oneri Condominiali previsti dal Vigente Codice Civile e dalle relative norme collegate.

L'Amministratore di Condominio Dott. Davide BUCCI, contattato dal Sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti, con Email del 05 marzo 2026 mi riferisce che Alla data odierna (05 marzo 2026) non sono in essere, né tantomeno deliberati, lavori straordinari.

Sempre l'Amministratore di Condominio mi riferisce che Non risulta essere presente un regolamento condominiale; pertanto il condominio, mi riferisce sempre L'Amministratore, fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle relative norme collegate.

Sempre l'Amministratore di Condominio mi riferisce che l'Esecutato NON HA PENDENZE nei confronti del

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Consolare Latina N. 33, Piano Quarto, Scala C, Interno 11, Con Cantina Pertinenziale Posta al Piano Terra.

Appartamento posto al Piano Quarto con Locale ad uso Cantina pertinenziale posto al Piano Terra, di Maggior Fabbricato in Colleferro Via Consolare Latina n. 33. L'abitazione al Piano Quarto è così distribuita: La Zona Giorno è composta di soggiorno Pranzo avente Funzione anche di Accesso all'Abitazione e di una cucina che versa direttamente sul soggiorno pranzo. La zona Notte è così composta: un corridoio/disimpegno, un w.c. bagno, una camera matrimoniale e una cameretta. L'abitazione è servita da un balcone a cui si accede dal soggiorno pranzo. Al Piano Terra c'è una Piccola Cantina di forma Rettangolare con una finestra luminosa, e a cui si Accede da Corridoio Condominiale che ha a Sua Volta Accesso su Vano Scala Principale Condominiale. L'abitazione si Trova in Zona Centrale di Colleferro, in prossimità dell'Ospedale di Colleferro, a poca distanza da Scuole di Vario Grado, Vicinanza dell'Ufficio Postale, Banca e a ridosso e negli Immediati Pressi di Varie attività Commerciali di Ogni Genere e Tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 794, Sub. 46, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 145.232,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Consolare Latina N. 33, Piano Quarto, Scala C, Interno 11, Con Cantina Pertinenziale Posta al Piano Terra.	90,77 mq	1.600,00 €/mq	€ 145.232,00	100,00%	€ 145.232,00
Valore di stima:					€ 145.232,00

Valore di stima: € 145.232,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di vetustà dell'Immobile tratto da Circolare del Ministero LL.PP 28 febbraio 1955 n. 2222	5,00	%
Detrazione in considerazione della circostanza che per l'immobile, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa.	2,00	%
Detrazione dovuta alla mancanza di ascensore. Abitazione in Oggetto posta al Piano Quarto.	15,00	%

Valore finale di stima: € 125.000,00

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti ha ritenuto opportuno effettuare delle detrazioni sul valore dell'immobile così come relazionato e stimato.

Allo stesso tempo però ritiene giusto applicare dei coefficienti di apprezzamento al valore dell'immobile sulla base di quanto è stato rilevato in sede di sopralluogo del 05 marzo 2026.

Si ritiene di effettuare un apprezzamento del 3% per la presenza della porta blindata all'abitazione e un apprezzamento del 5% per la presenza di climatizzatori nel soggiorno pranzo e nelle due stanze da letto in aggiunta all'impianto di riscaldamento esistente.

Pertanto si ritiene giusto attribuire all'abitazione un valore di apprezzamento pari a € 11.618,56.

Pertanto si avrà il seguente valore finale di stima così determinato:

€ 145.296,00 - € 31.951,04 di deprezzamento = € 113.280,96 (valore con deprezzamento);

€ 113.280,96 + € 11.618,56 di apprezzamento (porta blindata e climatizzatori) = € 124.899,52 Valore Finale di Giudizio di Stima.

VALORE FINALE DI STIMA TENUTO CONTO DEI DEPREZZAMENTI E APPREZZAMENTI € 124.899,52 CHE, A PARERE DEL SOTTOSCRITTO CTU GEOMETRA MASSIMILIANO BIAGETTI, PUO' ESSERE ARROTONDATO A € 125.000,00.

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

Valmontone, li 12/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biagetti Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica di quanto è Oggetto di Esecuzione Immobiliare
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Foglio 9, mappale 794, Sezione Urbana COLL.
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Attuale degli Immobili in Oggetto
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Originaria Maggior Fabbricato n. 116 del 1954 e Stralcio dell'allora Architettonico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione in Merito alla Pratica DIA Prot. 14795 del 03/06/2008 per la Modifica degli Spazi Interni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione ai sensi DPR 380/2001 Art. 6 presentata in data 16 ott 2008 prot. 26943 dall'esecutato
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica dei Beni Immobili in Oggetto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Tabella A e Tabella B delle Quote Millesimali e Convocazione Assemblea Condominio del 12 marzo 2026

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Consolare Latina N. 33, Piano Quarto, Scala C, Interno 11, Con Cantina Pertinenziale Posta al Piano Terra.

Appartamento posto al Piano Quarto con Locale ad uso Cantina pertinenziale posto al Piano Terra, di Maggior Fabbricato in Colferro Via Consolare Latina n. 33. L'abitazione al Piano Quarto è così distribuita: La Zona Giorno è composta di soggiorno Pranzo avente Funzione anche di Accesso all'Abitazione e di una cucina che versa direttamente sul soggiorno pranzo. La zona Notte è così composta: un corridoio/disimpegno, un w.c. bagno, una camera matrimoniale e una cameretta. L'abitazione è servita da un balcone a cui si accede dal soggiorno pranzo. Al Piano Terra c'è una Piccola Cantina di forma Rettangolare con una finestra luminosa, e a cui si Accede da Corridoio Condominiale che ha a Sua Volta Accesso su Vano Scala Principale Condominiale. L'abitazione si Trova in Zona Centrale di Colferro, in prossimità dell'Ospedale di Colferro, a poca distanza da Scuole di Vario Grado, Vicinanza dell'Ufficio Postale, Banca e a ridosso e negli Immediati Pressi di Varie attività Commerciali di Ogni Genere e Tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 794, Sub. 46, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dal Punto di Vista Urbanistico il Maggior Fabbricato di cui sono Parte i Beni Immobili in Oggetto Ricade in "Zona Residenziale di Completamento B2", come definita dagli artt. 30 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico attualmente Vigente nel Comune di Colferro. Si allega al Presente Elaborato Peritale copia delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente. Sono Presenti Vincoli secondo i dettami della "Tavola B" dei PTPR della Regione Lazio, vale a dire: Vincolo Archeologico e Vincolo insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, oltre alle prescrizione del Vigente Piano Regolatore del Comune di Colferro.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Consolare Latina N. 33, Piano Quarto, Scala C, Interno 11, Con Cantina Pertinenziale Posta al Piano Terra.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 794, Sub. 46, Categoria A3	Superficie	90,77 mq
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGGETTI, riferisce che alla data del sopralluogo del 05 marzo 2026 ore 11,00 i Beni Immobili in Oggetto si presentano in un Apparente Sufficiente Stato di Manutenzione e Conservazione. Si riferisce che L'abitazione ha pavimentazione principale in parquet, con una parte molto piccola sollevata in prossimità delle due stanze da letto. Il Maggior Fabbricato da semplice vista esterna versa in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, anche se meritevole di interventi sulla tinteggiatura esterna e di alcune riprese di intonaco.		
Descrizione:	Appartamento posto al Piano Quarto con Locale ad uso Cantina pertinenziale posto al Piano Terra, di Maggior Fabbricato in Colleferro Via Consolare Latina n. 33. L'abitazione al Piano Quarto è così distribuita: La Zona Giorno è composta di soggiorno Pranzo avente Funzione anche di Accesso all'Abitazione e di una cucina che versa direttamente sul soggiorno pranzo. La zona Notte è così composta: un corridoio/disimpegno, un w.c. bagno, una camera matrimoniale e una cameretta. L'abitazione è servita da un balcone a cui si accede dal soggiorno pranzo. Al Piano Terra c'è una Piccola Cantina di forma Rettangolare con una finestra luminosa, e a cui si Accede da Corridoio Condominiale che ha a Sua Volta Accesso su Vano Scala Principale Condominiale. L'abitazione si Trova in Zona Centrale di Colleferro, in prossimità dell'Ospedale di Colleferro, a poca distanza da Scuole di Vario Grado, Vicinanza dell'Ufficio Postale, Banca e a ridosso e negli Immediati Pressi di Varie attività Commerciali di Ogni Genere e Tipo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 11/07/2008
Reg. gen. 0 - Reg. part. 921
Importo: € 202.500,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Renato Greco, Notaio in Colleferro
Data: 07/07/2008
N° repertorio: 68401
N° raccolta: 8127

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 08/04/2025
Reg. gen. 1906 - Reg. part. 1417
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****