

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelucci Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale: 05045600268

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale: CNTVLR86M20H501K

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	6
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.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.806,88	13

Firmato Da: ANGELUCCI PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 1ae13ae68f0c564345a721bb59de2143f

INCARICO

All'udienza del 20/09/2024, il sottoscritto Arch. Angelucci Piergiorgio, con studio in Via Cavour, 310 - 00184 - Roma (RM), email piergiorgio.angelucci@gmail.com, PEC p.angelucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Cesare Battistini, 39 (Coord. Geografiche: 41°74'03"N - 12°99'96"E)

DESCRIZIONE

Immobile sito nel comune di Colferro, via Cesare Battisti n.39, e precisamente: appartamento posto al piano secondo, composto di due vani ed accessori, confinante con altra proprietà ad est, con corte interna a nord, con distacco verso via Cesare Battista a sud ed ovest, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/12/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Manuela Comandini

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Cesare Battistini, 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Manuela Comandini in data 30/09/2024. (vedi allegati)

TITOLARITÀ

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

[Redacted] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [Redacted]

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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con altra proprietà ad est, con corte interna a nord, con distacco verso via Cesare Battista a sud ed ovest, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,90 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				54,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,25 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in località Colleferro scalo, zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Colleferro. L'area è provvista di urbanizzazione primaria, l'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono e wifi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1972 al 01/01/1992	[Redacted] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 36, Sub. 501 Categoria A3 CL2, Cons. 3 vani Rendita € 0,84 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 21/11/1995	[Redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 36, Sub. 501 Categoria A3

	proprietà 1/1	Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano 2
Dal 21/11/1995 al 17/03/1997	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 36, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano 2
Dal 17/03/1997 al 25/11/2002	[REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] cf [REDACTED] proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 36, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano 2
Dal 25/11/2002 al 04/06/2008	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 36, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano 2
Dal 04/06/2008 al 23/09/2024	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 36 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 201,42 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEG	17	36	501		A3	2	3 vani	Totale escluse aree scoperte 54 mq		2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico, non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

a) in una diversa distribuzione interna degli spazi.

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, versando euro 50,00 per i diritti Ente, presentando una pratica all'Agenzia delle Entrate (DOCFA), del valore a forfait di circa € 600,00. (vedi allegati)

PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Manuela Comandini in data 30/09/2024. (vedi allegati)

PATTI

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe (libero) abbandonato dall'esecutato, verbale delle operazioni peritali del 27/12/2024. (vedi allegati)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento, se pur abbandonato da diverso tempo si trova in uno stato conservativo mediocre al suo interno. Mentre per l'esterno la scala di collegamento con la porta al piano, necessita di una messa in sicurezza dei ferri e successivo ripristino dell'intonaco. (vedi allegati)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto avente parti comuni con altre unità immobiliari, non risulterebbe costituito un condominio. (vedi allegati)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Colleferro, non si segnala l'esistenza di censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo superficiale;

Esposizione Est/Sud;

Struttura portante in muratura costituita dai i muri perimetrali, trasversali e dal vano scala, tutti, in malta di calce e pozzolana, e di adeguato spessore 40/45 cm di scapoli di tufo;

Solai parte in laterizio armato S.A.P. e parte del tipo misto;

Copertura a tetto con falde;

Tamponature esterne, costituita da pietre a vista (non intonacato).

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con persiane;

I pavimenti sono realizzati in ceramica;

Le finiture generali dell'appartamento interne sono del tipo civile di buona fattura;

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione sufficiente, mentre la scala di collegamento con la porta al piano, necessita di una messa in sicurezza dei ferri e successivo ripristino dell'intonaco sottostante.

La porzione immobiliare descritta al suo interno risulta essere in un mediocre stato di conservazione, per quanto

riguarda le parti strutturali e murarie, gli infissi interni, esterni e gli intonaci.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, di riscaldamento autonomo, gas di città ed energia elettrica.

La zona interessata è dotata di urbanizzazione primaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe (libero) abbandonato dall'esecutato, verbale delle operazioni peritali del 27/12/2024. (vedi allegati)

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti redatta dall'Avv. Manuela Comandini il 30/09/2024. (vedi allegati)

L'atto di provenienza dell'immobile pignorato, verrà inserito come allegato alla CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 17/06/2008
Reg. gen. 3601 - Reg. part. 793
Importo: € 180.000,00
A favore di Banca popolare di Bergamo SpA
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 05/09/2024
Reg. gen. 4882 - Reg. part. 3677
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Note: Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLE CERTIFICAZIONI IPOCATASTALI" documentazione agli atti redatta dal Notaio Niccolò Tiecco il 28/09/2022 e "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti redatta dall'Avv. Lucio Leoni il 04/11/2022. (vedi allegati)

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE" documentazione agli atti redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano il 17/09/2024 e "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti redatta dall'Avv. Manuela Comandini il 30/09/2024. (vedi allegati)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Colleferro approvato quale Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°4719, del 17/07/1984, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n°27 del 29 settembre 1984, destina l'area in cui ricade l'edificio in zona D "ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO" art.48 delle N.T.A. (vedi allegati). Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Colleferro, l'area ricadente all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", Tav.B "AREE URBANIZZATE", non risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, mentre risulta interessata da ambito di rischio idraulico R4 - P.A.I. - Carta del Rischio Idraulico. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente, sulla documentazione da esso rilasciata non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Immobile sito nel comune di Colleferro in via Cesare Battisti n.39, e precisamente: appartamento posto al piano secondo, composto di due vani ed accessori, fabbricato di tre piani fuori terra complessivi. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Colleferro l'immobile oggetto di pignoramento come da nota del comune di Colleferro Prot. 42851 del 16/10/2024 al COMUNICA "che non risulta agli atti di questo Servizio nessun titolo abilitativo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato come in premessa richiamato. Risulta agli atti la pratica edilizia 6996 del 13/05/1997, di cui si allega copia". (vedi allegati)

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici catastali e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

a) in una diversa distribuzione interna.

Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio presentando all'ufficio Tecnico del Comune di Colleferro una pratica (C.I.L.A. in sanatoria) del valore a forfait di circa € 1.200,00, e sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro più € 115 diritti di segreteria. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega nota rilasciata dal Dirigente del Servizio del Comune di Colleferro Protocollo n.0042851 del 16/10/2024. (vedi allegati)

Attestazione Prestazione Energetica (APE), il documento sarà redatto, al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, su segnalazione del delegato alla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Semberebbero non essere stato costituito il condomino.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Cesare Battistini, 39
Immobile sito nel comune di Colleferro, via Cesare Battisti n.39, e precisamente: appartamento posto al piano secondo, composto di due vani ed accessori, confinante con altra proprietà ad est, con corte interna a nord, con distacco verso via Cesare Battista a sud ed ovest, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 36, Sub. 501, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.112,50
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato con procedimento comparativo di mercato. Con le informazioni e gli elementi in possesso si svolge la stima applicando il criterio del più probabile valore di mercato, adottando il procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico, derivato dal Market Comparison Approach (MCA), in grado di offrire risultati sufficienti oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, allineati cronologicamente e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso

dell'operazione estimativa. Le caratteristiche possono essere: a) quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua mediante una specifica unità di misura corrente (ad esempio: metri quadri, percentuale ecc.) b) qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per i gradi secondo una scala cardinale mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente, normale, ottimo). Inoltre il valore commerciale dell'immobile pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Cesare Battistini, 39	54,25 mq	850,00 €/mq	€ 46.112,50	100,00%	€ 46.112,50
Valore di stima:					€ 46.112,50

Valore di stima: € 46.112,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 43.806,88

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.

Roma, li 03/01/2025

Firmato Da: ANGELUCCI PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1ae13ee66f6f564345a721bb5aade2143f

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Antonio Mazza-REP-11552 (Aggiornamento al 04/06/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Municipio
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
- ✓ Altri allegati - Raccomandata A-R-PEC
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Preliminare (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 27/12/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Cesare Battistini, 39
 Immobile sito nel comune di Colferro, via Cesare Battisti n.39, e precisamente: appartamento posto al piano secondo, composto di due vani ed accessori, confinante con altra proprietà ad est, con corte interna a nord , con distacco verso via Cesare Battista a sud ed ovest, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 36, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Colferro approvato quale Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°4719, del 17/07/1984, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n°27 del 29 settembre 1984, destina l'area in cui ricade l'edificio in zona D "ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO" art.48 delle N.T.A. (vedi allegati). Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Colferro, l'area ricadente all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", Tav.B "AREE URBANIZZATE", non risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, mentre risulta interessata da ambito di rischio idraulico R4 - P.A.I. - Carta del Rischio Idraulico . Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente, sulla documentazione da esso rilasciata non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)

Prezzo base d'asta: € 43.806,88

Firmato Da: ANGELUCCI PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ae13ee686e564345a721bb5ade2143f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.806,88

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Cesare Battistini, 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 36, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	54,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento, se pur abbandonato da diverso tempo si trova in uno stato conservativo mediocre al suo interno. Mentre per l'esterno la scala di collegamento con la porta al piano, necessita di una messa in sicurezza dei ferri e successivo ripristino dell'intonaco. (vedi allegati)		
Descrizione:	Immobile sito nel comune di Colleferro, via Cesare Battisti n.39, e precisamente: appartamento posto al piano secondo, composto di due vani ed accessori, confinante con altra proprietà ad est, con corte interna a nord, con distacco verso via Cesare Battista a sud ed ovest, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		