



---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maggiore Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2020 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2020 del R.G.E. ....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9



## INCARICO

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Maggiore Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 112 - 00049 - Velletri (RM), email ing.maggiore@libero.it;ing.alexmaggiore@gmail.com, PEC ing.maggiore@pec.ording.roma.it, Tel. 06 59878766, Fax 06 96 31 043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 Colleferro (RM) - Via dei Gelsomini 9, interno 4, piano t-1

## DESCRIZIONE

Appartamento, facente parte di un complesso edilizio in posizione centrale del Comune di Colleferro, posto su un unico livello di piano primo cui si accede da scala esterna scoperta, con annessa corte esclusiva e locale ripostiglio a piano terra.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/11/2020.

Il sottoscritto CTU, stante la cancellazione dall'Anagrafe della popolazione residente nel Comune di Colleferro per irreperibilità ha richiesto al G.E. di potersi avvalere della forza pubblica e del fabbro. In data 13/11/2020, unitamente a personale della P.S. del Commissariato di Colleferro, accedeva all'immobile pignorato rinvenendo la porta d'accesso all'abitazione semiaperta. Scavalcava quindi, sempre col personale di P.S., il cancelletto su strada a piano terra senza forzare la serratura. Rinveniva ovunque all'interno dell'appartamento spazzatura a tal punto che era impossibilitato ad entrare nell'appartamento, scattando quindi le fotografie all'interno dall'uscio. Non vi era necessità di forzare o sostituire serrature poichè scavalcava il cancelletto su strada, mentre il portoncino dell'abitazione era aperto. L'immobile era libero da persone, ma completamente occupato da spazzatura. Non rinveniva mobilio.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via dei Gelsomini 9, interno 4, piano t-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

Via dei Gelsomini salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,80 m	1
Locale di deposito	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	1,60 m	T
Cortile	80,00 mq	80,00 mq	0,18	14,40 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				80,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	9	156	4		A4	2	5	75 mq	222,08 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Firmato Da: MAGGIORE ALESSANDRO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 5e7129861506885f

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

#### STATO CONSERVATIVO

---

Il cespite versa in pessimo stato di conservazione essendo, evidentemente disabitato da tempo.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Immobile in pessimo stato di conservazione con infissi interni ed esterni divelti, necessita di ristrutturazione.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Immobile antecedente il 1°/09/1967 ed evidentemente costruito regolarmente poichè facente parte di un complesso edilizio in posizione centrale.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 Colferro (RM) - Via dei Gelsomini 9, interno 4, piano t-1 Appartamento, facente parte di un complesso edilizio in posizione centrale del Comune di Colferro, posto su un unico livello di piano primo cui si accede da scala esterna scoperta, con annessa corte esclusiva e locale ripostiglio a piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colferro (RM) - Via dei Gelsomini 9, interno 4, piano t-1	80,80 mq	800,00 €/mq	€ 64.640,00	100,00%	€ 64.640,00
Valore di stima:					€ 64.640,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Maggiore Alessandro



Firmato Da: MAGGIORE ALESSANDRO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 5e7129861506685f



---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via dei Gelsomini 9, interno 4, piano t-1  
Appartamento, facente parte di un complesso edilizio in posizione centrale del Comune di Colleferro, posto su un unico livello di piano primo cui si accede da scala esterna scoperta, con annessa corte esclusiva e locale ripostiglio a piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via dei Gelsomini 9, interno 4, piano t-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 156, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	80,80 mq
Stato conservativo:	Il cespite versa in pessimo stato di conservazione essendo, evidentemente disabitato da tempo.		
Descrizione:	Appartamento, facente parte di un complesso edilizio in posizione centrale del Comune di Colleferro, posto su un unico livello di piano primo cui si accede da scala esterna scoperta, con annessa corte esclusiva e locale ripostiglio a piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		