

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mammucari Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.209.600,00	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Esperto Mammucari Vincenzo, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email vincenzomammucari@virgilio.it, PEC mammucarivincenzo@pec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - Via Domenico Perfumo, Ang. Via Adriano Olivetti

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno pianeggiante, sito nel Comune di Colleferro e distinto al N.C.T. al foglio 5, con le particelle nn. 200 e 201 (entrambe già n. 187), di complessivi ha 3 are 28 ca 37; qualità catastale: bosco alto di classe U (cfr. Visure in All. n. 1), ma di fatto costituito da terreno incolto con diversi arbusti raggruppati al centro dell'appezzamento, con rari alberi di medio fusto ed una significativa presenza di ginestre sul fronte prospiciente Via Olivetti (cfr. foto).

Esso risulta di piena proprietà xxxxxxxxxx.

Il lotto di terreno in oggetto, localizzato a circa 1 km. dal casello A1 (dell'autostrada Milano Napoli), ricade, in parte, in un'area dove è programmata la realizzazione di attività logistico-industriali e direzionali- commerciali, nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana-Polis, con Zone per Attrezzature Urbane Generali DI.CO., e parte ricadente nel Piano Particolareggiato Progetto S.L.O.I. avente destinazione a Parcheggio Pubblico e ad Attrezzature DI.CO. (cfr. Grafici in All. n. 4)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Dalla documentazione Catastale risulta che le particelle n. 200 e n. 201 del Fg. 5, del Comune di Colleferro, derivino dalla soppressione della p.lla n. 187, Fg. 5, avvenuta in data 12/05/2023 (cfr. Visura in All. n. 1), e quindi successivamente al pignoramento, il quale risulta trascritto, all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio Pubblicità Immobiliare di Velletri, il giorno 16/09/2022.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - Via Domenico Perfumo, Ang. Via Adriano Olivetti

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio xxxx, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avvocato Cinzia De Paolis, si evince 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:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile pignorato confina a nord/nord-est con Via Adriano Olivetti, a sud con Via Domenico Perfumo, ad ovest con altro lotto di proprietà della xxx (p.lla n. 186) e con la proprietà della p.lla n. 181, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno distinto con p.lla n. 200	30422,00 mq	30422,00 mq	1	30422,00 mq	0,00 m	T
Terreno distinto con p.lla n. 201	2415,00 mq	2415,00 mq	1	2415,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32837,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32837,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2001 al 27/05/2004	xxxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 34 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 36.90.20 Reddito dominicale € 304,93 Reddito agrario € 343,05
Dal 27/05/2004 al 02/05/2005	xxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 74 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 23.75.74 Reddito dominicale € 196,31 Reddito agrario € 220,85
Dal 02/05/2005 al 19/12/2006	xxxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 96 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 23.10.89 Reddito dominicale € 190,96 Reddito agrario € 214,83
Dal 19/12/2006 al 21/02/2018	xxxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 117 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 03.81.76 Reddito dominicale € 31,55 Reddito agrario € 35,49
Dal 21/02/2018 al 05/03/2020	xxxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 169 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 03.26.16 Reddito dominicale € 26,95 Reddito agrario € 30,32
Dal 05/03/2020 al 12/05/2023	xxxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 03.28.37 Reddito dominicale € 27,13 Reddito agrario € 30,53
Dal 12/05/2023 al 22/03/2024	xxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 200 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 3.04.22 Reddito dominicale € 25,14 Reddito agrario € 28,28
Dal 12/05/2023 al 22/03/2024	xxxx - Proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 201 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 00.24.15 Reddito dominicale € 2,00 Reddito agrario € 2,25

Dalla lettura della Visura Catastale Storica della particella 187 del foglio 5, del Comune di Colleferro, risulta che essa sia stata soppressa in data 12/05/2023 (in All. n. 1), col Frazionamento avente pratica n. RM0249021 (n. 249021.1/2023), e che la sua soppressione abbia generato le nuove particelle n. 200 e n. 201.

Si specifica che il predetto frazionamento risulta effettuato successivamente al pignoramento, il quale è stato trascritto, all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio Pubblicità Immobiliare di Velletri, il 16/09/2022 al n. 3677 di formalità.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	201				Bosco ad alto fusto	U	00.24.15 mq	2 €	2,25 €	
5	200				Bosco ad alto fusto	U	3.04.22 mq	25,14 €	28,28 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fermo restando che le attuali particelle identificative (nn. 200 e 201 del Fg 5) sono state generate con la soppressione della p.lla n. 187, avvenuta successivamente al pignoramento.

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio xxxx, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Cinzia De Paolis, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento dell'16.09.2022 registrato al Reg. Gen. n. 4945 - Reg. Part. n. 3677

Patti

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno in oggetto ha un andamento pianeggiante, e presenta una recinzione soltanto sul lato a confine con la proprietà della particella n. 181, mentre, per il resto, esso non mostra altre recinzioni, essendo

costituito da un fondo incolto con arbusti spontanei sviluppatasi, in particolare, nella zona centrale dell'appezzamento. Sul fronte prospiciente Via Olivetti vi è una significativa presenza di ginestre che crea una sorta di recinzione naturale (cfr. foto).

PARTI COMUNI

Il terreno oggetto della procedura esecutiva non presenta parti comuni con altri terreni vicini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Colleferro lo scrivente ha potuto accertare che sul lotto di terreno, oggetto della presente procedura esecutiva, non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, e non è stata rilevata l'esistenza di servitù e censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, registrato al Catasto di Colleferro quale Bosco Alto (Qualità) di Classe U, presenta potenzialità di edificazioni in conformità a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e negli stralci del P.R.G. e del Programma di Riqualificazione della località Piombinara di cui al P.P. progetto S.L.O.I. (in All. n. 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il lotto di terreno pignorato è nella piena disponibilità della Società CAVER S.r.l.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1987 al 05/09/2022	xxxx	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		xxxx	02/03/1987	500855	1xxxx
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Velletri	26/03/1987		871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria**
-
- **Trascrizioni**
- **Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
A favore di
Contro x
- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 01/03/2000
- **Atto Integrativo di rettifica**
Trascritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 16/07/2002

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 21/02/2007

Reg. gen. - Reg. part. Quota: 1/1

A favore di Comune di Celleferro

Contro

- **Preliminare di compravendita sottoposto a condizione sospensiva**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 25/05/2020

Reg. gen. - Reg. part. Quota: 1/1

A favore di

Contro

Atto di Pignoramento

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 16/09/2022

Reg. gen. - Reg. part. Quota: 1/1

A favore di

Contro

Annotazioni a trascrizioni

- **Atto di Proroga pe i tempi di esecuzione dell'intero intervento**
- **Atto di Accordo di modifica del contatto preliminare di compravendita**
- **Atto ricognitivo di mancato avveramento della condizione sospensiva**

A maggior chiarezza si precisa che la:

- trascrizione del 22/10/1999 al n.;

- trascrizione del 01/03/2000 a;
- trascrizione del 16/07/2002;
- trascrizione del 21/02/2007;
- annotazione a trascrizione del 05/04/2012;
- annotazione a trascrizione del 24/03/2023,

non sono ostative all'atto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla lettura del C.D.U. rilasciato dal Comune di Colleferro in data 22/08/2024, con prot. n. 34844 (in All. n. 4), risulta che le particelle 200 e 201 (ex 187), distinte in Catasto alla sezione censuaria Colleferro/Segni Scalo al Foglio 5, sono ricomprese parte nel Programma di Riqualificazione Urbana-Polis in variante al PRG con destinazione a "ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI DI-CO" come disciplinate dall'art 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG e parte del Piano Particolareggiato progetto S.L.O.I., con destinazione parte a "PARCHEGGIO PUBBLICO" e parte ad attrezzature "DI-CO" come disciplinate dagli artt. 8 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato;

ART. 28

(ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI)

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in:

- 1) zone per attrezzature comuni;
- 2) zone per attrezzature generali;
- 3) zone per attrezzature tecniche e tecnologiche;
- 4) zone per attrezzature cimiteriali.

1) Zone per attrezzature generali.

Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e territoriale.

Tali attrezzature, rientrando tra quelle previste come zone F) agli articoli 2 e 4 del D.M. 2.4.1968, non sono computabili né computate, (così come quelle al punto 2 del presente articolo) agli effetti della dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici e riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tali zone sono destinate ad attrezzature socio-sanitarie, culturali, per l'istruzione secondaria, commerciali, direzionali, ricreative, ricettive, militari.

In tali zone il P.R.G. si attua per l'intervento urbanistico preventivo (progetto planivolumetrico di coordinamento) applicando i parametri di cui agli artt. seguenti.

La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni cartografiche del P.R.G., così come i relativi parametri, ma solo con deliberazione del Consiglio Comunale, e in presenza di comprovate esigenze di natura generale, fermo restando che l'indice di utilizzazione $U_t = 6.000 \text{ mq/ha}$ non potrà in ogni caso essere superato. La superficie minima di intervento S_m potrà essere ridotta rispetto a quanto previsto dalle norme di cui agli artt. seguenti solo nel caso in cui ci sia indicato esplicitamente negli elaborati cartografici. In tal caso l'intera area destinata ad attrezzature generali andrà sottoposta ad un unico intervento (progetto planivolumetrico di coordinamento).

In tutte le zone per attrezzature generali ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse: in tal caso la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui agli articoli seguenti.

CO - Per attrezzature commerciali si intendono quelle destinate ai mercati rionali, al commercio al dettaglio, ai supermercati, ai centri commerciali, alle mostre al pubblico ecc.

Sono previsti i seguenti parametri;

- Parcheggi pubblici (anche su più piani) = 80 mq/100 mq Su. I parcheggi pubblici sono già comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme;
- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$;
- Superficie minima di intervento = $S_m = 4.000 \text{ mq}$;
- Rapporto di copertura = $Q = 35 \% \text{ di } S_t$;
- Altezza massima = $H = 10,50 \text{ mt}$;
- Indice di visuale libera = $VI = 1$;
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% della superficie territoriale.

Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate e approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale ed in sede di adozione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla Legge 11.06.1971 n. 426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge.

Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate e approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale ed in sede di adozione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla legge 11.06.1971 n. 426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge.

DI - Per attrezzature direzionali si intendono quelle destinate alle attività direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, etc.

Le attività di carattere pubblico devono essere comprese all'interno di una quota non inferiore al 35% del totale dell'intervento; di conseguenza le attività di carattere privato risultano poter coprire una quota non superiore al 65% del totale dell'intervento.

E' esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia.

Sono previsti i seguenti parametri:

- = Parcheggi pubblici (anche su più piani) = 80 mq/100 Mq di Su. 1 parcheggi pubblici sono già comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme;
- " Superficie minima di intervento = $S_m = 15.000 \text{ mq}$;
- = Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 6.000 \text{ mq/Ha}$;
- " Rapporto di copertura = $Q = 35\% \text{ di } S_t$;
- = Altezza massima = $H = 22 \text{ mt}$;
- = indice di visuale libera = $VI = 1$;
- " Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% di S_t .

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione -Piano particolareggiato progetto S.L.0.1.- località _Piombinara

ART 8 — ZONE PER SERVIZI PRIVATI DIREZIONALI COMMERCIALI RICREATIVI E RICETTIVI

Tali zone comprendono le aree edificabili destinate dal piano ad insediamenti produttivi e sono destinate alla realizzazione di edifici per l'esercizio delle seguenti attività:

- commercio al dettaglio, supermercati, centri commerciali, mostre al pubblico, ecc, secondo la tipologia prevista dall'art 24 della L.R. n°24/99.

- direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, uffici, ecc.

- sportive, sale di ritrovo, ristoranti, bar, clubs, sale da ballo, sale da gioco, ecc. al servizio dell'area Industriale.

- alberghi, pensioni, motel, ecc, con eventuali bar, ristoranti e servizi turistici connessi, di supporto alle attività produttive.

L'utilizzazione dei singoli lotti dovrà rispettare i seguenti indici:

Sf - Quella indicata nella cartografia di Piano.

Np-3

Q-50

VI - 0.40

Df - 10,00 mt

Ds - 10,00 mt

Dc - 5,00 mt

H - 12,00 mt

P -10

1p-10

All'interno del lotto dovranno essere reperiti spazi di Uso pubblico destinati ad attività collettive, verde pubblico e

parcheggi nella seguente proporzione:

- spazi di uso pubblico : 40% della Su realizzabile nel lotto

- parcheggi : 40% della Su realizzabile nel lotto

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a realizzare gli spazi di verde pubblico e parcheggi e a mantenere, con le relative manutenzioni, tali destinazioni d'uso.

ART.10 - ZONE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Le zone destinate a parcheggio pubblico per autovetture e autocarri saranno realizzate sulla base di specifici progetti esecutivi in rapporto alle specifiche esigenze dell'utenza.

PRESCRIZIONI E VINCOLI:

I terreni di cui alle suddette particelle 200,201 (ex 187), risultano sottoposti a Vincolo Idrogeologico e R.D.L. 3267/23;

ULTERIORI PRESCRIZIONI E VINCOLI

Ai sensi della carta archeologica del Comune di Colleferro approvata, quale strumento regolamentare, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 25.07.1997 ... "per ogni intervento edilizio di nuova edificazione...

dovrà essere presentato un progetto di indagine riguardante l'area di intervento, volto alla verifica di eventuali reperti archeologici e alla loro salvaguardia... da inoltrare per competenza specifica alla Soprintendenza unitamente alla dovuta richiesta di parere."

USI CIVICI

I suddetti terreni non sono soggetti a diritto di uso civico

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un terreno sul quale non sono presenti fabbricati.

Le eventuali future costruzioni sono subordinate alla presentazione di un progetto particolareggiato in cui siano rispettati i parametri dettati dalle indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica (in All. n. 4).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattasi di un lotto di terreno privo di costruzioni e non soggetto a nessun vincolo condominiale con le proprietà a confine.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - Via Domenico Perfumo, Ang. Via Adriano Olivetti

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno pianeggiante, sito nel Comune di Colleferro e distinto al N.C.T. al foglio 5, con le particelle nn. 200 e 201 (entrambe già n. 187: planimetria in All. n. 1), di complessivi ha 3 are 28 ca 37; qualità catastale: bosco alto di classe U (cfr. Visure in All. n. 1), ma di fatto costituito da terreno incolto con diversi arbusti raggruppati al centro dell'appezzamento, con rari alberi di medio fusto ed una significativa presenza di ginestre sul fronte prospiciente Via Olivetti (cfr. foto).

Esso risulta di piena proprietà della xxxx con sede legale in xxxx.

Il lotto di terreno in oggetto, localizzato a circa 1 km. dal casello A1 (dell'autostrada Milano Napoli), ricade, in parte, in un'area dove è programmata la realizzazione di attività logistico-industriali e direzionali-commerciali, nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana-Polis, con Zone per Attrezzature Urbane Generali DI.CO., e parte ricadente nel Piano Particolareggiato Progetto S.L.O.I. avente destinazione a Parcheggio Pubblico e ad Attrezzature DI.CO. (cfr. Grafici in All. n. 4)

Riassumendo:

- a) Il lotto è Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 201, Qualità: Bosco ad alto fusto Classe U, - Fg. 5, Part. 200, Qualità Bosco ad alto fusto, Classe U;
- b) L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);
- c) Valore di stima del bene: € 1.234.342,83;
- d) Il terreno in oggetto presenta potenzialità di edificazioni, diversificate, in conformità a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e riconducibili al fatto che esso ricade, in parte, in un'area dove è programmata la realizzazione di attività logistico-industriali e direzionali-commerciali, nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana-Polis, con Zone per Attrezzature Urbane Generali DI.CO., e parte ricadente nel Piano Particolareggiato Progetto S.L.O.I. avente destinazione a Parcheggio Pubblico e ad Attrezzature DI.CO.

Poiché le eventuali future costruzioni sono subordinate alla presentazione di un progetto particolareggiato in cui siano rispettati i parametri dettati dalle indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per la stima del lotto in questione, lo scrivente ha optato di eseguire una stima comparativa diretta, la quale consenta di determinare il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto mediante il confronto di determinati parametri in comune con altri immobili simili da reperire nella stessa zona o in zone limitrofe.

Tale confronto porta alla formazione di una scala di prezzi al cui interno viene collocato l'appezzamento di terreno da stimare. La scelta degli immobili da comparare ha richiesto l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di un'area del territorio comunale nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Per l'identificazione di tale mercato si sono individuate alcune caratteristiche che avessero la capacità di condurre alla formazione del giusto valore in quanto in grado di risultare più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono stati raggruppati nelle seguenti categorie:

- ubicazione rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza o mancanza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ...) e di esercizi commerciali facilmente raggiungibili;
- livello di qualificazione ambientale. disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, ecc... - eventuale panoramicità;
- presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;
- Destinazione Urbanistica.

Si è scelto di adottare, come termine di confronto e metodo di valutazione, le indicazioni (in All. n. 5) inerenti la vendita recente di beni immobili di proprietà della Societàxxxxxxxxxxxxx in liquidazione a Socio Unico, interamente partecipata dal Comune di Colleferro, e riguardanti (cfr. All. n. 4: Atti di vendita):

a) come zona di confronto i terreni distinti in Catasto:

- al foglio 5, con le p.lle n. 109 (Bosco Alto, Cl U, di mq. 30.917) e n. 110 (Bosco Alto, Cl. U, di mq. 25.094);
- p.lla n. 166 (Area urbana, di mq. 4.697), n. 171 (Bosco Alto, Cl. U, di mq. 1.306);
- al foglio 6, con le p.lle nn. 43, 44, 54, 62, 72, 75 (di mq. 52.441);
- al foglio 4, con le p.lle nn. 371, 374, 382, 383 (di mq. 4.346) e le p.lle nn. 377 e 215 (di mq. 12.049);

b) come prezzo base la cifra di 37,00 €/mq assunta dal Comune di Colleferro per il prezzo di vendita delle proprietà della Soc.xxxxxx(Comunicazione del 21/03/2025, prot. 12676, a firma del Dirigente U.T.C, Ing. A. Priori: in All. n. 5) ed estrapolati dalla perizia del C.T.U. del Tribunale di Velletri, Geom. Centorrino (del 29/01/2018), in cui sono "indicati i dati catastali, ..., la descrizione dei beni ed il valore attribuito ai terreni" di cui al precedente punto a) (cfr. All. n. 5, pag. 2, righe dalla 28^ alla 32^). Pertanto, e inoltre, per la valutazione definitiva si è tenuto conto dei terreni limitrofi al lotto d'interesse (Quadro d'unione in All. n. 4) e che sono stati compravenduti negli anni successivi alla stesura della perizia di riferimento (All. n. 6) ed indicati nella seguente Tabella "A" (cfr. All. n. 7).

Successivamente, sono stati rivalutati, ad oggi (febbraio 2025), i prezzi unitari della perizia di riferimento e i prezzi unitari di vendita riportati negli Atti indicati, con i risultati di cui alla Tabella "B" (in All. n. 7).

Si è ottenuta una Media delle rivalutazioni pari a: €. 221,15 che diviso per 5 consente di ottenere un prezzo unitario attuale pari a:

$$221,15:5 = \text{€/mq } 44,23.$$

Tenuto conto che i terreni in oggetto sono stati considerati unitariamente e nel loro complesso come un oggetto unico e indivisibile, affinché la valutazione si possa considerare congrua relativamente ad ogni futura destinazione Urbanistica consentita, e/o possibile, in loco, si reputa di dover detrarre le spese, tecniche di progettazione sommaria ed amministrative, necessarie ad ottenere dagli Organi competenti i titoli abilitativi idonei a tutte le opere da eseguirsi.

Di conseguenza, si ritiene che tale circostanza debba essere considerata come un deprezzamento del valore unitario precedentemente ottenuto e valutabile pari al 15%.

Pertanto, il lotto oggetto della presente procedura esecutiva, si stima in:

$$\text{mq. } 32.837 \times (44,23 \times 15\%) \text{ €/mq} = \text{mq. } 32.837 \times 37,59 \text{ €/mq} = \text{€ 1.234.342,83}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Colleferro (RM) - Via Domenico Perfumo, Ang. Via Adriano Olivetti	32837,00 mq	37,59 €/mq	€ 1.234.342,83	100,00%	€ 1.234.342,83
				Valore di stima:	€ 1.234.342,83

Valore di stima: € 1.307.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2,00	%

Valore finale di stima: € 1.209.600,00

Il metodo di stima è stato già evidenziato nel paragrafo "STIMA" tuttavia si procede a una detrazione percentuale del 2,00 % che viene applicata, in proporzione alla consistenza del lotto in oggetto, per bilanciare eventuali vizi che non si siano potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, e/o per spese al momento imprevedute o che non si fossero potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto si ha:

$$\text{€ 1.234.342,83} - (\text{€ 1.234.342,83} \times 2,00\%) = \text{€ 1.209.655,97.}$$

Tale cifra arrotondata in difetto, ad € 1.209.600,00 si ritiene che possa rappresentare il più probabile valore di mercato, all'attualità e in una situazione di libero mercato, del lotto di terreno oggetto della presente procedura.

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.

Velletri, li 28/03/2025

L'Esperto: Mammucari Vincenzo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - Via Domenico Perfumo, Ang. Via Adriano Olivetti
Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno pianeggiante, sito nel Comune di Colleferro e distinto al N.C.T. al foglio 5, con le particelle nn. 200 e 201 (entrambe già n. 187), di complessivi ha 3 are 28 ca 37; qualità catastale: bosco alto di classe U (cfr. Visure in All. n. 1), ma di fatto costituito da terreno incolto con diversi arbusti raggruppati al centro dell'appezzamento, con rari alberi di medio fusto ed una significativa presenza di ginestre sul fronte prospiciente Via Olivetti (cfr. foto). Esso risulta di piena proprietà della xxxx. Il lotto di terreno in oggetto, localizzato a circa 1 km. dal casello A1 (dell'autostrada Milano Napoli), ricade, in parte, in un'area dove è programmata la realizzazione di attività logistico-industriali e direzionali-commerciali, nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana-Polis, con Zone per Attrezzature Urbane Generali DI.CO., e parte ricadente nel Piano Particolareggiato Progetto S.L.O.I. avente destinazione a Parcheggio Pubblico e ad Attrezzature DI.CO. (cfr. Grafici in All. n. 4)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 201, Qualità Bosco ad alto fusto, Classe U - Fg. 5, Part. 200, Qualità Bosco ad alto fusto, Classe U.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla lettura del C.D.U. rilasciato dal Comune di Colleferro in data 22/08/2024, con prot. n. 34844 (in All. n. 4), risulta che le particelle 200 e 201 (ex 187), distinte in Catasto alla sezione censuaria Colleferro/Segni Scalo al Foglio 5, sono ricomprese parte nel Programma di Riqualificazione Urbana-Polis in variante al PRG con destinazione a "ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI DI-CO" come disciplinate dall'art 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG e parte del Piano Particolareggiato progetto S.L.O.I., con destinazione parte a "PARCHEGGIO PUBBLICO" e parte ad attrezzature "DI-CO" come disciplinate dagli artt. 8 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato; ART. 28 (ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI) Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in: 1)zone per attrezzature comuni; 2)zone per attrezzature generali; 3)zone per attrezzature tecniche e tecnologiche; 4)zone per attrezzature cimiteriali. 1)Zone per attrezzature generali. Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e territoriale. Tali attrezzature, rientrando tra quelle previste come zone F) agli articoli 2 e 4 del D.M. 2.4.1968, non sono computabili né computate, (così come quelle al punto 2 del presente articolo) agli effetti della dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici e riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968. Tali zone sono destinate ad attrezzature socio-sanitarie, culturali, per l'istruzione secondaria, commerciali, direzionali, ricreative, ricettive, militari. In tali zone il P.R.G. si attua per l'intervento urbanistico preventivo (progetto planivolumetrico di coordinamento) applicando i parametri di cui agli artt. seguenti. La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni cartografiche del P.R.G., così come i relativi parametri, ma solo con deliberazione del Consiglio Comunale, e in presenza di comprovate esigenze di natura generale, fermo restando che l'indice di utilizzazione $U_t = 6.000 \text{ mq/ha}$ non potrà in ogni caso essere superato. La superficie minima di intervento S_m potrà essere ridotta rispetto a quanto previsto dalle norme di cui agli artt. seguenti solo nel caso in cui ci sia indicato esplicitamente negli elaborati cartografici. In tal caso l'intera area destinata ad attrezzature generali andrà sottoposta ad un unico intervento (progetto planivolumetrico di coordinamento). In tutte le zone per attrezzature generali ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse: in tal caso la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui agli articoli seguenti. CO - Per attrezzature commerciali si intendono quelle destinate ai mercati rionali, al commercio al dettaglio,

ai supermercati, ai centri commerciali, alle mostre al pubblico ecc. Sono previsti i seguenti parametri;

- Parcheggi pubblici (anche su pi piani) = 80 mq/100 mq Su. I parcheggi pubblici sono già comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme;
- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$;
- Superficie minima di intervento = $S_m = 4.000 \text{ mq}$;
- Rapporto di copertura = $Q = 35 \% \text{ di } S_t$;
- Altezza massima = $H = 10,50 \text{ mt}$;
- Indice di visuale libera = $VI = 1$;
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% della superficie territoriale. Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate e approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale ed in sede di adozione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla Legge 11.06.1971 n. 426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge. Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate e approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale ed in sede di adozione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla legge 11.06.1971 n. 426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge. DI - Per attrezzature direzionali si intendono quelle destinate alle attività direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, etc. Le attività di carattere pubblico devono essere comprese all'interno di una quota non inferiore al 35% del totale dell'intervento; di conseguenza le attività di carattere privato risultano poter coprire una quota non superiore al 65% del totale dell'intervento. E' esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia. Sono previsti i seguenti parametri: = Parcheggi pubblici (anche su pi piani) = 80 mq/100 Mq di Su. 1 parcheggi pubblici sono già comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme; " Superficie minima di intervento = $S_m = 15.000 \text{ mq}$; = Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 6.000 \text{ mq/ha}$; " Rapporto di copertura = $Q = 35\% \text{ di } S_t$; = Altezza massima = $H = 22 \text{ mt}$; = indice di visuale libera = $VI = 1$; " Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% di S_t .

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione -Piano particolareggiato progetto S L.0.1.- località _Piombinara_.

ART 8 — ZONE PER SERVIZI PRIVATI DIREZIONALI COMMERCIALI RICREATIVI E RICETTIVI Tali zone comprendono le aree edificabili destinate dal piano ad insediamenti produttivi e sono destinate alla realizzazione di edifici per l'esercizio delle seguenti attività: - commercio al dettaglio, supermercati, centri commerciali, mostre al pubblico, ecc, secondo la tipologia prevista dall'art 24 della L.R. n°24/99. - direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, uffici, ecc. - sportive, sale di ritrovo, ristoranti, bar, clubs, sale da ballo, sale da gioco, ecc. al servizio dell'area Industriale. - alberghi, pensioni, motel, ecc, con eventuali bar, ristoranti e servizi turistici connessi, di supporto alle attività produttive. L'utilizzazione dei singoli lotti dovrà rispettare i seguenti indici: S_f - Quella indicata nella cartografia di Piano. $N_p - 3 \text{ Q} - 50 \text{ VI} - 0.40 \text{ D}_f - 10,00 \text{ mt D}_s - 10,00 \text{ mt D}_c - 5,00 \text{ mt H} - 12,00 \text{ mt P} - 10 \text{ 1p} - 10$ All'interno del lotto dovranno essere reperiti spazi di Uso pubblico destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi nella seguente proporzione: - spazi di uso pubblico : 40% della Su realizzabile nel lotto - parcheggi : 40% della Su realizzabile nel lotto Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a realizzare gli spazi di verde pubblico e parcheggi e a mantenere, con le relative manutenzioni, tali destinazioni d'uso.

ART.10 - ZONE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI Le zone destinate a parcheggio pubblico per autovetture e autocarri saranno realizzate sulla base di specifici progetti esecutivi in rapporto alle specifiche esigenze dell'utenza.

PRESCRIZIONI E VINCOLI: I terreni di cui alle suddette particelle 200,201 (ex 187), risultano sottoposti a Vincolo Idrogeologico e R.D.L. 3267/23;

ULTERIORI PRESCRIZIONI E VINCOLI Ai sensi della carta archeologica del Comune di Colleferro approvata, quale strumento regolamentare, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 25.07.1997 ... "per ogni intervento edilizio di nuova edificazione... dovrà essere presentato un progetto di indagine riguardante l'area di intervento, volto alla verifica di eventuali reperti archeologici e alla loro salvaguardia... da inoltrare per competenza specifica alla Soprintendenza unitamente alla dovuta richiesta di parere." **USI CIVICI** I suddetti terreni non sono soggetti a diritto di uso civico

Prezzo base d'asta: € 1.209.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.209.600,00**

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Domenico Perfumo, Ang. Via Adriano Olivetti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 201, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 5, Part. 200, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	32837,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno in oggetto ha un andamento pianeggiante, e presenta una recinzione soltanto sul lato a confine con la proprietà della particella n. 181, mentre, per il resto, esso non mostra altre recinzioni, essendo costituito da un fondo incolto con arbusti spontanei sviluppatasi, in particolare, nella zona centrale dell'appezzamento. Sul fronte prospiciente Via Olivetti vi è una significativa presenza di ginestre che crea una sorta di recinzione naturale (cfr. foto).		
Descrizione:	Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno pianeggiante, sito nel Comune di Colleferro e distinto al N.C.T. al foglio 5, con le particelle nn. 200 e 201 (entrambe già n. 187), di complessivi ha 3 are 28 ca 37; qualità catastale: bosco alto di classe U (cfr. Visure in All. n. 1), ma di fatto costituito da terreno incolto con diversi arbusti raggruppati al centro dell'appezzamento, con rari alberi di medio fusto ed una significativa presenza di ginestre sul fronte prospiciente Via Olivetti (cfr. foto). Esso risulta di piena proprietà della xxxx. Il lotto di terreno in oggetto, localizzato a circa 1 km. dal casello A1 (dell'autostrada Milano - Napoli), ricade, in parte, in un'area dove è programmata la realizzazione di attività logistico-industriali e direzionali-commerciali, nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana-Polis, con Zone per Attrezzature Urbane Generali DI.CO., e parte ricadente nel Piano Particolareggiato Progetto S.L.O.I. avente destinazione a Parcheggio Pubblico e ad Attrezzature DI.CO. (cfr. Grafici in All. n. 4)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

