



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile sito nel Comune di Colferro (RM)

Località "Murillo"

Corso Filippo Turati n. 218

Appartamento piano secondo - Interno n° 6

sez. urbana COL - Foglio 9 - part. 603 - sub. 509

Esecuzione Immobiliare n. 371/2024

promossa da

#####

contro

#####

RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 371/2024 del R.G.E.

contro

####

Codice fiscale: ####

####

####

Nato a ####

####

Codice fiscale: ####

####

####

####

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 371/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico.....	17

In data 21/10/2025, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaucci 5 - 00034 - Colleferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2025 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) - Corso Filippo Turati n. 218, scala U, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.723144, 13.006250)

DESCRIZIONE

L'immobile in analisi è un appartamento posto al secondo piano, interno 6, scala U di una palazzina. L'edificio in cui è inserito l'immobile è ubicato nel Comune di Colleferro (Roma), località "Murillo" e vi si accede da Corso Filippo Turati n. 218, è composto dal piano seminterrato, dal piano terra adibito a negozi nella parte frontale e a residenza sul lato posteriore, dal piano 1, piano 2 e piano 3 destinati a residenza e da un piano sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - Corso Filippo Turati n. 218, scala U, interno 6, piano 2

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 1/2)
Codice fiscale: #####
Via Pontinia n.18
00034 - Colleferro (RM)
#####
- ##### (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: #####
Corso Filippo Turati n.218
00034 - Colleferro (RM)
#####

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

- ##### (Proprietà 1/2)
- ##### (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento collocato al secondo piano, interno n° 6, confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e/o aventi causa e vano scala, salvo altri. (I dati sono stati estrapolati dall'Atto di Compravendita poiché in Catasto non è stato rinvenuto l'elaborato planimetrico).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	67,13 mq	79,29 mq	1	79,29 mq	3,00 m	secondo
Balcone 1	5,60 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Secondo
Balcone 2	2,37 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				81,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2000 al 23/02/2001	####	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 603, Sub. 509 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 234,99 Piano 2
Dal 23/02/2001 al 09/11/2015	####	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 603, Sub. 509 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 234,99 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 05/05/2025	####	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 603, Sub. 509 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 234,99 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	9	603	509		A3	2	3,5 vani	82 mq	234,99 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono considerata anche l'epoca di ristrutturazione dell'appartamento avvenuta nel 2001.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'immobile in analisi, sono:

- Le scale ed il terrazzo antistante l'ingresso esterno di accesso all'edificio;
- il vano scala;
- quelle ascritte dal Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui insiste l'immobile in analisi, censito al N.C.E.U. del Comune di Colleferro, Sez. Urbana COL, foglio 9, particella 603, in base a quanto riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica, "... I suddetti terreni non sono gravati da uso civico. ...".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in analisi risulta occupato dall'esecutata, Sig.ra ##### e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2001 al 10/10/2024	##### proprietario per 1/2. #####(RM) il 22/04/1968, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/PIVA:#####	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesidio Di Fazio - notaio	23/02/2001	10098	3283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	27/02/2001	719	472
		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.

NORMATIVA URBANISTICA

In base ai seguenti atti:

- lo strumento urbanistico vigente approvato quale Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 4719 del 17.07.1984 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n° 27 del 29 settembre 1984;
- il 2° e 3° comma dell'art 30 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia approvato con D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, come successivamente modificato e integrato;
- la Legge 17.08.1942 n 1150;
- i D.M. 01.04 1968 n° 1404 e 02.04.1968 n° 1444;
- al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021, supplemento 2;
- la Carta Archeologica del Comune di Colferro, approvata, quale strumento regolamentare, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.1997;
- la perizia giurata relativa all'analisi territoriale rispetto agli usi civici di tutti i terreni facenti parte del territorio Comunale, resa da Perito Demaniale, iscritto all'Albo Regionale dei Periti Demaniali, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 6 ottobre 2009;
- l'art. 2 della L.R. n° 1/86 come successivamente modificata e integrata;

Che l'area sopra indicata risulta in Catasto alla Sez. A (Colferro) foglio 9 particella 603 risulta ricompresa in "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2" come definita dagli artt. 30 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico;

art. 33 - (Zone residenziali di completamento B2)

In tali zone la destinazione d'uso quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme.

In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) S_m =superficie minima di intervento 500 mq, ad eccezione dei lotti interclusi, come individuato dall'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale. Per il lotto intercluso S_m = superficie minima di intervento, 300 mq;
- b) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria= 2 mc/mq;
- c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc;

d) Aree di verde privato = 3 mq/100 mc;

e) H = altezza massima = 13.50 ml;

f) VI = indice di visualizzazione libera = 0.5 salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini 5 ml, per strade di sezione non superiore a ml 15;

g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%;

h) R = 1.50.

Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art. 18.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.C.R. n. 5 del 21.4.2021, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.6.2021, supplemento n. 2 la particella **603** risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica; ai sensi dell'art. 44 comma 5 delle NTA del PTPR.

- art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.lgs. 42/2004 - *Protezione fiumi, torrenti e corsi d'acqua**, art. 36 delle N.T.A.

- art. 134 co. I lett. c) D.lgs. 42/2004 - *Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto**, art. 46 delle N.T.A.

**ai sensi del combinato disposto dell'art. 13, co. 3 e dell'art. 4, co.1-bis della L.R. 24/1998 (e dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004) i vincoli non si applicano alle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone A e B;*

ULTERIORI PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nessuno

I suddetti terreni non sono soggetti a diritto di uso civico.

Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è presente in "Allegato A".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile in analisi, sito nel Comune di Colferro (RM), località "Murillo" in Corso Filippo Turati n. 218, scala U, interno 6, piano 2, è stata rilasciata o presentata:

- la **Licenza Edilizia**, n. **143** con **Protocollo** n. **11803/55** del **19.12.1955**, dal Sindaco del Comune di Colferro al Sig. ##### - ##### e ##### - ##### (e ##### presente sul grafico di progetto).
- Certificato di **Abitabilità** n. **12** del **23.3.1957** "... del fabbricato di nuova costruzione da adibirsi ad uso di abitazione civile, di piani 5 e vani 45...." rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro.
- **D.I.A.** del **5.3.2001** con **protocollo** n. **5310** per **Ristrutturazione Appartamento**.
- **Relazione di Collaudo e Fine Lavori** del **08.01.2003** con **Protocollo** n. **470**.

La documentazione e i relativi grafici di progetto sono presenti in "Allegato A".

Nota:

Si rappresenta che sulla *RELAZIONE DI COLLAUDO PER FINE LAVORI*, prot. n° 470 del 9.1.2003, redatta ai sensi dell'art. 2, comma 60, Punto I 1, L. 662/96 ed s.m.i., l'Arch. Ettore Luglini, su incarico conferitogli dal Sig. ####, nato a #### ed ivi residente in ####, per la progettazione e Direzione dei lavori da eseguire nell'immobile in cui lo stesso risiede, identificato al N.C.E.U. alla Foglio 9 Part. 603, Sub. 509, ha DICHIARATO ED ASSEVERATO che: "detti lavori di cui alla Denuncia di Inizio Attività del 05 Marzo 2001 Prot. 5310, sono stati portati a termine e che gli stessi sono stati eseguiti conformemente a quanto descritto nel progetto allegato alla medesima pratica".

Nella medesima Relazione si riporta di aver allegato i seguenti documenti rilasciati dalla Ditta installatrice degli impianti elettrici, ai sensi dell'art 9 Legge n° 46 del 05 Marzo 1990 - D.M. 20 Febbraio 1992 - D.P.R. 18 Aprile 1994 n° 392:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;
- Relazione tipologica del materiale utilizzato.

Pertanto si ritiene che gli impianti siano stati dichiarati conformi alla normativa allora vigente sebbene non siano stati reperiti nella documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La proprietà dei Sigg.ri #### si trova nel condominio di Corso Filippo Turati n. 218 – COLLEFFERRO (RM) e nello specifico si tratta di un "appartamento".

La tenuta condominiale è del ####, amministratore *pro tempore* del Condominio Corso Filippo Turati 218, con sede in Contrada Marzano 2/B, Roma.

Le proprietà nello specifico sono:

- Appartamento Int. 6 Piano Secondo (Sezione Urbana COL, Foglio 9, Part. 603, Sub. 509)

Spese condominiali

Come riportato sulla dichiarazione dell'amministratore condominiale del 20/11/2025:

- I suddetti Sig.ri risultano **in regola con i pagamenti condominiali per l'anno 2025**, con copertura fino al **31/12/2025**, e **non presentano alcun arretrato**.
- I **millesimi di proprietà** attribuiti all'unità immobiliare di loro pertinenza sono pari a **46,53/1000**, relativi alle parti comuni dell'edificio.
- Presso lo stabile **non sono presenti servizi di portineria né impianto di riscaldamento centralizzato**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Corso Filippo Turati n. 218, scala U, interno 6, piano 2

L'immobile in analisi è un appartamento posto al secondo piano, interno 6, scala U di una palazzina. L'edificio in cui è inserito l'immobile è ubicato nel Comune di Colferro (Roma), località "Murillo" e vi si accede da Corso Filippo Turati n. 218, è composto dal piano seminterrato, dal piano terra adibito a negozi nella parte frontale e a residenza sul lato posteriore, dal piano 1, piano 2 e piano 3 destinati a residenza e da un piano sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 603, Sub. 509, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: **€ 62.000,00**

L'immobile in analisi è un appartamento posto al secondo piano, interno 6, scala U di una palazzina. L'edificio in cui è inserito l'immobile è ubicato nel Comune di Colferro (Roma), località "Murillo" e vi si accede da Corso Filippo Turati n. 218;

È composto dal piano seminterrato, dal piano terra adibito a negozi nella parte frontale e a residenza sul lato posteriore, dal piano 1, piano 2 e piano 3 destinati a residenza e da un piano sottotetto.

L'appartamento in analisi è adibito attualmente a civile abitazione, avente come Categoria Catastale A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

Gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto di compravendita, a rogito del Dott. Cesidio Di Fazio, Notaio in Roma, del 23.02.2001, citato in precedenza.

Cenni storici

Colferro è un comune italiano, di circa 20.822 abitanti con una superficie di 27,48 km², della città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio, è il quarto comune più grande della provincia di Roma.

Fondata negli anni '30 come centro industriale, è nota per le sue attività di ricerca e sviluppo nel campo della scienza e della tecnologia, infatti è definita la città dello Spazio.

Sorge a nord dei monti Lepini, sul fosso Gavozza, affluente di destra del fiume Sacco.

Colferro, il cui territorio apparteneva originariamente ai comuni di Valmontone (zona dello Scalo), di Roma (zona dove sorge il villaggio industriale BPD - Villaggio nuovo "Piazza Italia", il Villaggio Vecchio "Santa Barbara" e il Castello della Via Latina) e di Genazzano (alcune aree rurali nei pressi della "via Palianese"), continuò la propria espansione urbana per tutti gli anni venti e trenta, fino a divenire comune autonomo nel 1935. Successivamente il comune di Colferro aggiunse al proprio territorio limitate porzioni di quello dei comuni limitrofi di Segni e di Paliano.

Al fabbricato si accede da Corso Filippo Turati n. 218 e rimane distante circa 1,2 Km dal centro della Città di Colferro dove sono presenti servizi pubblici (ospedale, ufficio Postale, posto di Polizia Municipale, Commissariato di Polizia, Carabinieri), servizi commerciali (bar, alimentari, ferramenta, farmacia, supermercati), servizi scolastici nonché la Stazione F.S., delle autolinee urbane ed extraurbane e nell'intorno zone di verde.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo mentre nelle vicinanze sono presenti impianti di attività estrattive che provocano disturbi acustici ed a volte emissione di polveri sottili; anche il traffico cittadino provoca disagi acustici ed emissione di gas di scarico.

Descrizione

L'immobile in analisi è un appartamento posto al secondo piano, interno 6, scala U di una palazzina. L'edificio in cui è inserito l'immobile è ubicato nel Comune di Colleferro (Roma), località "Murillo" e vi si accede da Corso Filippo Turati n. 218;

È composto dal piano seminterrato, dal piano terra adibito a negozi nella parte frontale e a residenza sul lato posteriore, dal piano 1, piano 2 e piano 3 destinati a residenza e da un piano sottotetto.

L'appartamento in analisi è adibito attualmente a civile abitazione, avente come Categoria Catastale A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

Gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile per la quota di ½ ciascuno con atto di compravendita, a rogito del Dott. Cesidio Di Fazio, Notaio in Roma, del 23.02.2001, citato in precedenza.

L'Esperto, ha esperito il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 975,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

Caratteristiche tipologiche

Come già esposto, l'accesso all'immobile avviene da Corso Filippo Turati n. 218, attraverso un ballatoio pavimentato e delimitato da una ringhiera metallica.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco civile e sono tinteggiate di colore ocra, i balconi sono contornati da ringhiere in ferro, mentre la copertura è a terrazza.

Le finestre sono tutte protette da tapparelle/avvolgibili di colore mattone.

La struttura verticale dell'edificio è in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento armato e la copertura a terrazzo.

L'immobile è servito dalla rete elettrica ed è allacciato alle condotte comunali dell'acqua potabile e per lo smaltimento dei liquami nonché alla rete del gas cittadino.

Il portone d'ingresso della palazzina è in metallo di colore grigio scuro, vetrato, e consente l'ingresso al pianerottolo da cui parte la scala di distribuzione agli appartamenti.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è rivestito in legno.

Dal portoncino d'ingresso dell'appartamento si accede direttamente nel locale adibito a cucina-pranzo-soggiorno su cui si affaccia il corridoio; dal corridoio si accede al bagno, al ripostiglio, alla stanza da letto 1 e alla stanza da letto 2.

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciate con legno tipo mogano mentre la finestra e le porte finestre con doppio vetro sono in metallo di colore bianco protette da avvolgibili.

Il pavimento in tutto l'appartamento è in ceramica di colore bianco, posto in opera a losanga.

Lo spazio cucina-pranzo-soggiorno e le stanze da letto sono dotate di porta finestra che comunica con il balcone; il bagno è dotato di finestra quindi risulta aerato e illuminato naturalmente.

La stanza cucina-pranzo-soggiorno è tinteggiata di colore grigio chiaro e grigio scuro mentre il soffitto è dipinto di bianco e la parte superiore del muro è bianca contornata da cornice in gesso dove sono collocati all'interno i neon per l'illuminazione della stanza.

Il corridoio è tinteggiato di colore giallo sfumato, la stanza da letto 1 è tinteggiata di colore celeste e la stanza da letto 2 di colore arancione sfumato.

Il bagno ha il rivestimento per un'altezza di circa 1,20-1,30 m in ceramica di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata, di colore bianco e blu e ornato da una greca con motivi floreali di colore giallo e arancione, mentre il pavimento è in ceramica di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata, di colore blu. La parte superiore del muro è tinteggiata di colore bianco.

I soffitti di tutte le camere sono tinteggiati di bianco.

Il pavimento in tutto l'appartamento è in ceramica di colore bianco posto in opera a losanga.

Come indicato sulla Licenza Edilizia l'immobile è stato realizzato a partire dal 1955.

Nonostante l'appartamento sia stato oggetto di ristrutturazione nel 2001 e sia stato oggetto di manutenzione ordinaria nei vari anni, non è stata rinvenuta alcuna certificazione relativa al suo efficientamento energetico, ovvero il documento che attesti le caratteristiche energetiche, la sostenibilità e la qualità complessiva dell'appartamento e degli impianti installati sebbene sulla RELAZIONE DI COLLAUDO PER FINE LAVORI, prot. n° 470 del 9.1.2003, redatta dall'Arch. Ettore Luglini, sia stato dichiarato ed asseverato che:

"detti lavori di cui alla Denuncia di Inizio Attività del 05 Marzo 2001 Prot. 5310, sono stati portati a termine e che gli stessi sono stati eseguiti conformemente a quanto descritto nel progetto allegato alla medesima pratica".

Nella medesima Relazione si riporta di aver allegato i seguenti documenti rilasciati dalla Ditta installatrice degli impianti elettrici, ai sensi dell'art 9 Legge n° 46 del 05 Marzo 1990 - D.M. 20 Febbraio 1992 - D.P.R. 18 Aprile 1994 n° 392:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte;
- Relazione tipologica del materiale utilizzato.

Pertanto si ritiene che gli impianti siano stati dichiarati conformi alla normativa allora vigente sebbene non siano stati reperiti nella documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Gli ambienti sono dotati di termosifoni con impianto di riscaldamento autonomo; la caldaia è situata all'angolo sud-ovest del balcone.

Gli impianti, da un'analisi visiva, appaiono in buono stato e quantunque si sia precedentemente ritenuto che fossero dotati delle necessarie certificazioni, occorre necessariamente una loro revisione completa da parte di tecnico qualificato che potrà verificare la necessità di eventuali modifiche/integrazioni per attestare che gli

impianti (elettrici, gas, idrici, termici) sono realizzati a regola d'arte, ai sensi del D.M. n° 37/2008 e rilasciare le nuove certificazioni poiché quelle che si ritengono presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale risalgono a più di venti anni or sono.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica; gli ambienti sono sufficientemente illuminati ed arieggiati, compreso il locale bagno.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, considerata anche l'epoca di costruzione (1955) ed i successivi interventi di manutenzione.

Determinazione del Valore dell'immobile in analisi

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 975,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario che viene determinato secondo quanto seguentemente riportato, tenuto conto del decremento del valore nominale precedentemente indicato dovuto alla necessità delle certificazioni da ottenere, dallo stato generale dell'immobile nonché del *coefficiente di vetustà* dell'immobile, considerando che non si sono operate ristrutturazioni comprendenti l'adeguamento sismico od azioni equivalenti sull'edificio, riferito ponderalmente all'età dell'edificio, seguendo i principi della letteratura estimativa.

La formula proposta dall'*Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC)* è un algoritmo empirico utilizzato nelle perizie immobiliari per calcolare il deprezzamento fisico (o vetustà) di un edificio all'interno del metodo del costo (*cost approach*).

La formula permette di determinare la perdita di valore subita nel tempo da un immobile o dalle sue singole componenti (strutture, finiture, impianti).

La Formula UEEC esprime il coefficiente di deprezzamento (*D*) in funzione dell'età dell'immobile (*n*) e della sua vita utile stimata (*V*):

$$D = \frac{(n+V) \times n}{2 \times V^2} =$$

Per un'applicazione corretta, l'UEEC suggerisce solitamente i seguenti parametri di vita utile:

- **Strutture:** 100 anni.
- **Finiture:** 25 anni.
- **Impianti:** 20 anni.

Applicazione (Metodo della Scomposizione)

Il valore dell'immobile viene spesso calcolato applicando la formula separatamente a ogni "*macro-categoria funzionale*" (*metodo della scomposizione*). Questo approccio garantisce una stima più precisa rispetto a un coefficiente forfettario, poiché riconosce che le diverse parti di un edificio invecchiano a ritmi differenti.

Calcolo del deprezzamento strutturale (%)

Assumendo la vita utile standard (*n*) di 100 anni per le strutture:

- **Età (*n*):** 70 anni

$$D_{str} = \frac{(70+100) \times 70}{2 \times 100^2} = \frac{170 \times 70}{20.000} = \frac{11.900}{20.000} = 0,595 \rightarrow 59,50\%$$

$$V_{tot}(\text{edificio}) = D_{str} \times C_{ric} = (100,00\% - 59,50\%) \times C_{ric} = 40,50\% \times C_{ric}$$

Il valore totale residuo dell'edificio è pari al **40,50%** del costo di ricostruzione a nuovo dell'intero edificio.

Situazione componenti secondarie

Dopo 70 anni, le altre componenti sono considerate tecnicamente esaurite dal punto di vista contabile/estimativo:

Finiture e Impianti: Avendo vite utili di 25 e 20 anni, hanno superato rispettivamente 3 e 4 cicli di vita. In assenza di ammodernamenti, il loro valore è nullo o limitato al valore di recupero (solitamente stimato forfetariamente al 5-10%).

Nel caso specifico gli impianti sono stati "ammodernati" e le finiture "riadattate" rispetto a quelle presenti settanta anni fa' pertanto il Valore di deprezzamento dell'appartamento viene corretto considerando questi aspetti che si stimano pari al 20% di apprezzamento, per l'appartamento in analisi:

$$V_{tot}(\text{appartamento}) = [(V_{tot}(\text{edificio}) + 20\% \text{ (migliorie)})] = (40,50\% + 20,00\%) \times C_{ric} = 60,50\% \times C_{ric}$$

Il valore residuo dell'appartamento è pari al **60,50%** del costo di ricostruzione a nuovo dell'appartamento.

Basandoci sui valori medi estratti dal mercato immobiliare, il Costo di ricostruzione dell'appartamento, può essere considerato in **€ 1.250 €/mq** per edifici di qualità economica:

$$V_{appartamento} = 60,50\% \times C_{ric} \rightarrow 0,6050 \times 1.250 \text{ €/mq} = 756,25 \text{ €/mq}$$

Dal valore preliminarmente determinato di € 975,00/mq, tenuto conto di quanto riportato, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di:

756,25 €/mq

Il Valore dell'immobile in analisi, determinato in base a quanto sopra riportato, diviene:

$$756,25 \text{ €/mq} \times 81,64 \text{ mq} = \text{€ } 61.740,25$$

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 61.740,25

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 62.000,00

(euro sessantaduemila/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.



Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati n. 218, scala U, interno 6, piano 2	81,44 mq	756,25 €/mq	€ 61.740,00	100,00%	€ 61.740,00
Valore di stima (in cifra tonda):					€ 62.000,00





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.

Colleferro, li 22/02/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Corso Filippo Turati n. 218, scala U, interno 6, piano 2

L'immobile in analisi è un appartamento posto al secondo piano, interno 6, scala U di una palazzina. L'edificio in cui è inserito l'immobile è ubicato nel Comune di Colferro (Roma), località "Murillo" e vi si accede da Corso Filippo Turati n. 218, è composto dal piano seminterrato, dal piano terra adibito a negozi nella parte frontale e a residenza sul lato posteriore, dal piano 1, piano 2 e piano 3 destinati a residenza e da un piano sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 603, Sub. 509, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: In base ai seguenti atti: • lo strumento urbanistico vigente approvato quale Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 4719 del 17.07.1984 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n° 27 del 29 settembre 1984; • il 2° e 3° comma dell'art 30 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia approvato con D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, come successivamente modificato e integrato; • la Legge 17.08.1942 n 1150; • i D.M. 01.04 1968 n° 1404 e 02.04.1968 n° 1444; • al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42; • il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021, supplemento 2; • la Carta Archeologica del Comune di Colferro, approvata, quale strumento regolamentare, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.1997; • la perizia giurata relativa all'analisi territoriale rispetto agli usi civici di tutti i terreni facenti parte del territorio Comunale, resa da Perito Demaniale, iscritto all'Albo Regionale dei Periti Demaniali, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 6 ottobre 2009; • l'art. 2 della L.R. n° 1/86 come successivamente modificata e integrata; Che l'area sopra indicata risulta in Catasto alla Sez. A (Colferro) foglio 9 particella 603 risulta ricompresa in "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2" come definita dagli artt. 30 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico; art. 33 - (Zone residenziali di completamento B2) In tali zone la destinazione d'uso quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme. In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici: a) Sm =superficie minima di intervento 500 mq, ad eccezione dei lotti interclusi, come individuato dall'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale. Per il lotto intercluso Sm = superficie minima di intervento, 300 mq; b) If = indice di fabbricabilità fondiaria= 2 mc/mq; c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc; d) Aree di verde privato = 3 mq/100 mc; e) H =altezza massima= 13.50 ml; f) VI = indice di visualizzazione libera = 0.5 salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini 5 ml, per strade di sezione non superiore a ml 15; g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%; h) R = 1.50. Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art. 18. **PRESCRIZIONI E VINCOLI** Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.C.R. n. 5 del 21.4.2021, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.6.2021, supplemento n. 2 la particella 603 risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica; ai sensi dell'art. 44 comma 5 delle NTA del PTPR. • art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.lgs. 42/2004 - Protezione fiumi, torrenti e corsi d'acqua*, art. 36 delle N.T.A. • art. 134 co. I lett. c) D.lgs. 42/2004 - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto*, art. 46 delle N.T.A. *ai sensi del combinato disposto dell'art. 13, co. 3 e dell'art. 4, co.1-bis della L.R. 24/1998 (e dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004) i vincoli non si applicano alle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone A e B; **ULTERIORI PRESCRIZIONI E VINCOLI** Nessuno I suddetti terreni non sono soggetti a diritto di uso civico. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è presente in "Allegato A".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 371/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati n. 218, scala U, interno 6, piano 2
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 81,44 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 603, Sub. 509, Categoria A3
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono considerata anche l'epoca di ristrutturazione dell'appartamento avvenuta nel 2001.
Descrizione:	L'immobile in analisi è un appartamento posto al secondo piano, interno 6, scala U di una palazzina. L'edificio in cui è inserito l'immobile è ubicato nel Comune di Colleferro (Roma), località "Murillo" e vi si accede da Corso Filippo Turati n. 218, è composto dal piano seminterrato, dal piano terra adibito a negozi nella parte frontale e a residenza sul lato posteriore, dal piano 1, piano 2 e piano 3 destinati a residenza e da un piano sottotetto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile in analisi risulta occupato dall'esecutata, ####

