

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 471/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Allegati e.i. 471/2022	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 471/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	15

All'udienza del 01/02/2023, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, con annessa soffitta, ubicato a Colleferro (RM) - Via Giovanni Ventitreesimo, 13, scala A, interno 2, piano T-4

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra della scala A di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato condominiale (denominato "Casa n. 10") è ubicato in Via Giovanni Ventitreesimo n. 13, nel centro urbano del Comune di Colleferro.

L'abitazione, indicata con l'interno n. 2 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, il tutto collegato da un unico disimpegno, oltre ad una corte esclusiva pavimentata di circa 78,00 mq. La superficie utile dell'immobile è pari a 71,75 mq.

Al piano quarto risulta annessa all'abitazione un locale soffitta di 8,00 mq, accessibile dal vano scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con annessa soffitta, ubicato a Colleferro (RM) - Via Giovanni Ventitreesimo, 13, scala A, interno 2, piano T-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo, nei termini di legge, in data 25/01/2023, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Emanuele Scotti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto di matrimonio dell'esecutata, depositato in atti dal procedente, si evince che, al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, la **** Omissis **** era di stato civile libero.

Infatti, dalla sentenza del Tribunale di Velletri n. 1529 del 19/09/2001 si evince la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data 25/08/1991, con il **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala condominiale, con l'appartamento interno 1 della scala B, con la corte interno 4 della scala A, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,75 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,20 m	Terra
Corte esclusiva	78,20 mq	78,20 mq	0,18	14,08 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	8,00 mq	10,30 mq	0,35	3,60 mq	1,95 m	4°
Totale superficie convenzionale:				107,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,68 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1955 al 10/04/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 53, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Piano T-4
Dal 10/04/1979 al 30/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 53, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-4 Graffato 891
Dal 30/05/2002 al 11/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 53, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-4 Graffato 891
Dal 11/03/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 53, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-4 Graffato 891
Dal 20/12/2006 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 53, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-4 Graffato 891
Dal 17/04/2023 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 53, Sub. 512 Categoria C2 Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 18,59 Piano 4
Dal 17/04/2023 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 53, Sub. 511 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 284,05 Piano T Graffato 891

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	8	53	511		A3	1	5 vani	106 mq	284,05 €	T	891
COL	8	53	512		C2	3	8 mq	10 mq	18,59 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste una perfetta corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'abitazione in atti, in quanto è presente ad oggi una diversa distribuzione di bagno e cucina.

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento catastale della planimetria, con conseguente accatastamento autonomo della cantina, come richiesto dalla vigente normativa. Nello specifico si richiama la circolare n. 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate e successiva nota n. 223119 del 04/06/2020.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono al vano scala condominiale e al piano quarto dove sono presenti i locali soffitta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura verticale, solai e copertura: il fabbricato è stato edificato in un due fasi. Una prima parte dell'edificio, quella maggiore, costruita in un'epoca compresa tra gli anni 1916 e il 1935, è stata realizzata in muratura portante. Nei primi anni cinquanta è stata effettuata una sopraelevazione e dalla relazione tecnica allegata alla licenza, si evince che "il sovralzò verrà eseguito con muratura in mattoni forati - solaio in cemento laterizio - tetto con struttura in cemento laterizio e copertura di tegole";

Esposizione: sud-est e nord-ovest;

Altezza interna utile: 3,20 mt l'abitazione e 1,95 mt (h media) la soffitta;

Pareti esterne: le pareti esterne sono intonacate civilmente;

Pareti interne: maiolicato per il bagno e per la cucina fino ad un'altezza variabile e tinteggiatura per le parti rimanenti; il resto delle pareti degli ambienti sono tinteggiate;

Pavimentazione esterna: la corte esterna è pavimentata con piastrelle in gres da esterno;

Pavimentazione interna: l'abitazione presenta una pavimentazione in ceramica standard per l'intera

abitazione, ad eccezione del bagno che presenta piastrelle in gres finto legno;

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in alluminio e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno; porta blindata per l'ingresso;

Scale condominiali: gradini con pedata in marmo, marmettoni per il pianerottolo e ringhiera in ferro;

Impianto termico: l'interno dell'abitazione è dotato di termosifoni con caldaia per l'acs funzionante;

Impianto elettrico: tradizionale sottotraccia per l'abitazione;

Impianto idrico: sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

Impianto fognario: fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In seguito al sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario, si è accertato che l'immobile è occupato da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura. Il G.E., su richiesta dell'Avv. Emanuele Scotti, custode giudiziario, ha autorizzato gli occupanti a restare all'interno dell'abitazione, dietro la corresponsione di un'indennità pari a 200,00 €, fino al prossimo mese di giugno 2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Fazio Gian Vittore di Roma	20/12/2006	93692	7689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	30/12/2006	8227	5370
		Registrazione			
Dal 30/05/2022 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Greco Renato di Colleferro	30/05/2022	58532	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	01/06/2002	2808	2045
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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 30/12/2006
Reg. gen. 8228 - Reg. part. 1717
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Note: A margine della suddetta iscrizione, in data 08/09/2010 ai nn. 5561/799 è stata annotata la surroga a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Tribunale di Velletri il 13/01/2023
Reg. gen. 180 - Reg. part. 120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella zona B di completamento della variante di PRG adottata il 28/05/1979 con delibera di consiglio n. 92.

E' stato invece recentemente definito, in variante al PRG vigente, il perimetro del centro storico del Comune di Colleferro con deliberazione C.C. n. 40 del 24/07/2020 - Delimitazione zona territoriale omogenea "A" (Città Morandiana). In tale ambito è stato effettuato uno studio sull'evoluzione dello sviluppo urbanistico del centro storico nel tempo, all'interno del quale ricade il fabbricato oggetto di pignoramento facente parte del Nucleo Originario "Quartiere S. Barbara" (Piano Oddini - realizzazione 1916 - 1935).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla cartografia e dai documenti urbanistici rinvenuti presso il Comune di Colleferro, si può asserire che il fabbricato dove è sito il compendio pignorato è stato edificato in epoca antecedente il 1942. Precisamente l'edificio, denominato "CASA 10", è posto all'interno del Nucleo Originario - Quartiere S. Barbara (Primo Villaggio Operaio), realizzato in un periodo che va dal 1916 al 1935 per opera della Società Bombrini Parodi Delfino che affidava il progetto edificatorio all'arch. Michele Oddini.

Il villaggio, disposto a circa 700 metri dallo stabilimento BPD (azienda italiana fondata nel 1912), accoglieva le abitazioni destinate agli operai, agli impiegati e ai dirigenti.

Inoltre, previo accesso agli atti effettuato dallo scrivente, sono emersi agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Colleferro i seguenti documenti per il fabbricato oggetto di esecuzione:

- Licenza edilizia n. 118, protocollo n. 8822, del 19/11/1953, rilasciata dal Comune di Colleferro alla società Bombrini Parodi Delfino, relativamente al progetto di sistemazione e sovrizzo della Casa n. 10, con allegato elaborato grafico;

- Permesso di abitabilità, n. 175 del 19/05/1954, del piano sopraelevato del fabbricato Casa n. 10.

Dai grafici e dalla relazione tecnica allegati alla licenza si evince che il progetto prevedeva appunto una sopraelevazione del fabbricato esistente con la realizzazione di una copertura a falde inclinate. Il progetto riporta nel dettaglio la pianta piano tipo, la pianta del sovrizzo e la pianta del sottotetto (locali soffitta).

Il piano tipo molto probabilmente si riferiva ai piani superiori (piano primo e secondo) del fabbricato esistente; seppur è evidente una diversa collocazione dei due corpi scala, previa sovrapposizione con la planimetria di rilievo effettuato dallo scrivente, si riscontra lo stesso schema planimetrico della struttura portante. Tuttavia, anche con ausilio della planimetria catastale in atti del 1979, si ravvisa una diversa disposizione degli ambienti cucina e bagno.

Tale difformità, se confermata da ulteriori approfondimenti, a parere dello scrivente, potrà essere regolarizzata presentando una C.I.L.A. in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colleferro. Le spese tecniche (elaborati grafici, relazioni, tecnico abilitato) e gli oneri comunali (sanzioni, diritti di istruttoria e segreteria) ammontano complessivamente a circa € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'intero edificio, dove è sito il bene immobile oggetto di pignoramento, è costituito in condominio. Il sottoscritto ha inviato una richiesta in merito alla situazione contabile degli oneri a carico dell'abitazione e della soffitta a favore del Condominio, ricevendo via posta telematica il prospetto puntuale degli importi da versare, che si rimette in allegato alla presente perizia di stima. Alla data del 18 aprile 2023, giorno della comunicazione dello studio dell'Amministratore Valter Patrizi, il totale complessivo dovuto è pari ad € 110,72.

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 Giovanni Ventitreesimo, 13, scala A, interno 2, piano T-4
L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra della scala A di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato condominiale (denominato "Casa n. 10") è ubicato in Via Giovanni Ventitreesimo n. 13, nel centro urbano del Comune di Colleferro. L'abitazione, indicata con l'interno n. 2 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, il tutto collegato da un unico disimpegno, oltre ad una corte esclusiva pavimentata di circa 78,00 mq. La superficie utile dell'immobile è pari a 71,75 mq.
Al piano quarto risulta annessa all'abitazione un locale soffitta di 8,00 mq, accessibile dal vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 8, Part. 53, Sub. 511, Categoria A3, Graffato 891

- Fg. 8, Part. 53, Sub. 512, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Colleferro per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si dettranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 400,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 4.800,00$ ed $S = € 4.800,00 \times 25 : 100 = € 1.200,00$.

Pertanto si avrà $€ 4.800,00 - 1.200,00 = 3.600,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

$€ 3.600,00 / 0,028 = € 128.571,42$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 107,68 mq e € 1.200,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $1.200 € / \text{mq} \times 107,68 \text{ mq} = 129.216,00 €$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Attraverso il confronto tra i due valori ottenuti dalla stima analitica e dalla stima sintetica si è potuto ricavare il valore della stima mediata:

CONCLUSIONE: $€ 128.571,42 + € 129.216,00 = € 257.787,42 : 2 = € 128.893,71$

RIEPILOGO: € 128.893,71 (valore di stima mediato) - € 3.500,00 (regolarizzazione difformità) - € 110,72 (oneri condominiali insoluti), per cui
 = 125.282,99 (valore dell'immobile arrotondato a 125.000,00) che, spalmato sull'intera superficie, si
 ottiene il seguente valore unitario
 $125.000,00 \text{ €} / 107,68 \text{ mq} = 1.160,84 \text{ €/mq}$ (valore unitario)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Giovanni Ventitreesimo, 13, scala A, interno 2, piano T-4	107,68 mq	116.084,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 125.000,00
Valore di stima:					€ 125.000,00

Valore di stima: € 125.000,00

Valore finale di stima: € 125.000,00

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

Velletri, li 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Apa Diego

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbali di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi
10. Documentazione fotografica
11. Situazione contabile oneri condominiali
12. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
13. Liquidazione compensi CTU
14. Invio della CTU alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento, con annessa soffitta, ubicato a Colleferro (RM) - Via Giovanni Ventitreesimo, 13, scala A, interno 2, piano T-4

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra della scala A di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato condominiale (denominato "Casa n. 10") è ubicato in Via Giovanni Ventitreesimo n. 13, nel centro urbano del Comune di Colleferro.

L'abitazione, indicata con l'interno n. 2 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, il tutto collegato da un unico disimpegno, oltre ad una corte esclusiva pavimentata di circa 78,00 mq. La superficie utile dell'immobile è pari a 71,75 mq.

Al piano quarto risulta annessa all'abitazione un locale soffitta di 8,00 mq, accessibile dal vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 8, Part. 53, Sub. 511, Categoria A3, Graffato 891

- Fg. 8, Part. 53, Sub. 512, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B di completamento della variante di PRG adottata il 28/05/1979 con delibera di consiglio n. 92. È stato invece recentemente definito, in variante al PRG vigente, il perimetro del centro storico del Comune di Colleferro con deliberazione C.C. n. 40 del 24/07/2020 - Delimitazione zona territoriale omogenea "A" (Città Morandiana). In tale ambito è stato effettuato uno studio sull'evoluzione dello sviluppo urbanistico del centro storico nel tempo, all'interno del quale ricade il fabbricato oggetto di pignoramento facente parte del Nucleo Originario "Quartiere S. Barbara" (Piano Oddini - realizzazione 1916 - 1935).

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 471/2022 DEL R.G.E.

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

Bene N° 1 - Appartamento con annessa soffitta			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Giovanni Ventitreesimo, 13, scala A, interno 2, piano T-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 53, Sub. 511, Categoria A3, Graffato 891 - Fg. 8, Part. 53, Sub. 512, Categoria C2	Superficie	107,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono.		
Descrizione:	L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra della scala A di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato condominiale (denominato "Casa n. 10") è ubicato in Via Giovanni Ventitreesimo n. 13, nel centro urbano del Comune di Colleferro. L'abitazione, indicata con l'interno n. 2 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, il tutto collegato da un unico disimpegno, oltre ad una corte esclusiva pavimentata di circa 78,00 mq. La superficie utile dell'immobile è pari a 71,75 mq. Al piano quarto risulta annessa all'abitazione un locale soffitta di 8,00 mq, accessibile dal vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		