

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Del Bianco Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.150,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Del Bianco Federica, con studio in Via Marcantonio Colonna, 9 - 00047 - Marino (RM), email federica.db74@gmail.com, PEC fe.delbianco@pec.archrm.it, Tel. 3477058844, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 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 Colonna (RM) - Via dei Fratelli Colagrossi

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è situato nella città vecchia di Colonna, al piano terra di via Fratelli Colagrossi, al civico 29A. Precedentemente l'attuale via F. Colagrossi era denominata via del Piano della Fontana; e l'attuale via dei Pini si chiamava via della Fontana, come riportato nella planimetria d'impianto del 1939. L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato contiguo composto da due piani. L'immobile oggetto di perizia è costituito da un unico vano ed un bagno, è presente all'interno del vano una scala ad U (nella scheda catastale è indicata come a chiocciola) che collega l'unità stessa al piano primo, che risulta essere un'unità a sè, con altro intestatario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/05/2025.

Custode delle chiavi: signor. Maggiore Sandro

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via dei Fratelli Colagrossi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

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.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con via dei Pini, a Sud con via Fratelli Colagrossi, ad Est e ad Ovest con i fabbricati adiacenti, rispettivamente il civico 31 ed il civico 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
residenziale	22,85 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è in zona semicentrale rispetto al centro sociale e commerciale della città di Colonna. Insiste in una via residenziale, costituita da un tessuto edilizio storico e con fabbricati di uno o due piani.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1977 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 265, Sub. 2

		Categoria A5 Cl.3, Cons. 1
Dal 06/05/2010 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 265, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 112,33 Piano terra

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
	3	265	2		A2	1		31 mq	112,33 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non è rispettata in alcune situazioni: nell'apertura della porta del bagno, che nella planimetria catastale si apre verso il soggiorno, mentre nella realtà è situata di fronte alla cucina; la scala a chiocciola, disegnata nel catastale, nella realtà è una scala ad "U". E' presente nel bagnetto anche una finestra, di dimensioni cm 50x70, non indicata nel catastale, posta ad un'altezza dal pavimento di cm 1,80 circa, forse superiore alla normale linea di sezione, ma sarebbe stato opportuno almeno indicarla con tratteggio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta disabitato, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta oggi disabitato, svuotato da suppellettili e piccolo mobilio, in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma è collegato, attraverso una scala in ferro e legno, all'unità posta al primo piano, intestata ad altro proprietario e, al momento, risulta essere disabitata anch'essa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti interne sono a tinta lavabile ed i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato; il riscaldamento è autonomo (probabilmente in comunione con l'unità del piano primo), sono presenti radiatori. Gli infissi in pvc con doppia camera, la porta del bagno è scorrevole ed è in legno, la porta d'ingresso è blindata. Gli impianti sono in traccia. La struttura è in muratura portante ed esternamente la facciata è stata ristrutturata recentemente. E' presente una scala in ferro e legno, autoportante, che collega l'unità oggetto di perizia con quella del primo piano, unite di fatto, ma non denunciate al comune e nè fuse al catasto, quindi appaiono come unità singole, con indicate , entrambe, le scale di collegamento.

Per poter utilizzare l'appartamento in maniera autonoma, è necessario, smontare la scala, ma soprattutto, chiudere la bucatra del solaio, in ultimo, probabilmente, dividere anche l'impianto di riscaldamento (questi costi sono indicati come deprezzamento).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 24/06/1977 al 06/05/2010	**** Omissis ****	atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	24/06/1977	3097	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2010 al 15/05/2025	**** Omissis ****				
		atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marzano Pietro	06/05/2010	937	795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	10/05/2010	4635	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2010
Reg. gen. 29654 - Reg. part. 6907

Importo: € 72.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.000,00
Interessi: € 24.000,00
Data: 06/05/2010
N° repertorio: 938
N° raccolta: 796

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 11/05/2010
Reg. gen. 6888 - Reg. part. 4892
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto presso il Comune di Colonna il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 09/05/2025 prot. 0004149. Si allega il Certificato stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Innanzitutto è presente al NCEU la planimetria d'impianto del 30/12/1939 scheda numero 7836585, che rappresenta il primo titolo edilizio valido.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Colonna in data 09/05/2025 prot. 0004148, sono emerse numero 2 pratiche edilizie :

1) il 08.08.1955 la precedente proprietà, la signora Savina Anna, presentava un progetto di sopraelevazione all'unità oggetto di perizia. Tale progetto, oltre a prevedere la realizzazione del nuovo piano superiore, includeva, al piano terra, la chiusura della vecchia porta di accesso all'unità, posta lateralmente, e l'apertura, probabilmente per favorire il nuovo accesso, di una bucatina più ampia da realizzare in facciata (da 80 cm a 2,20 m). In allegato il documento.

2) il 14.05.2013 protocollo 6650 veniva presentata, dall'attuale proprietà, una pratica con relativa fine lavori depositata il 08.01.2014 protocollo 62, volta alla riqualificazione energetica riferita soprattutto alla facciata esterna che non apportava modifiche interne ed esterne.

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

In seguito ad un attento esame dello stato attuale, troviamo delle difformità tra il titolo del 1955 e lo stato dei luoghi (in allegato uno schema della sovrapposizione nel prospetto dello stato attuale e l'ultimo titolo): l'accesso all'abitazione era situato al centro della facciata ed era un'ampia bucatina, attualmente invece sono presenti due bucatine più piccole: una è la porta d'ingresso, l'altra è una finestra, inoltre c'è una finestrella che serve l'unico bagno posto all'interno, entrambi non presenti nel titolo del 1955. Inoltre è stato realizzato un foro nel solaio per far passare una scala e permettere il passaggio tra il piano terra ed il piano primo; l'altezza nel titolo del 1955 era di m 3,50, attualmente è di m 3,20.

In assenza di titolo urbanistico la pratica che va fatta, presuppone una denuncia penale per realizzazione di opere, che non possono essere sanate, poichè riguardano la struttura e, per queste, sarebbe stata necessaria una pratica al genio civile.

Per il suddetto motivo, il deprezzamento della stima viene indicato in maniera forfettaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via dei Fratelli Colagrossi

L'immobile oggetto di perizia è situato nella città vecchia di Colonna, al piano terra di via Fratelli Colagrossi, al civico 29A. Precedentemente l'attuale via F. Colagrossi era denominata via del Piano della Fontana; e l'attuale via dei Pini si chiamava via della Fontana, come riportato nella planimetria d'impianto del 1939. L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato contiguo composto da due piani. L'immobile oggetto di perizia è costituito da un unico vano ed un bagno, è presente all'interno del vano una scala ad U (nella scheda catastale è indicata come a chiocciola) che collega l'unità stessa al piano primo, che risulta essere un'unità a sè, con altro intestatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 265, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 39.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colonna (RM) - Via dei Fratelli Colagrossi	30,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 39.000,00
Valore di stima:					€ 39.000,00

Valore di stima: € 39.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Chiusura foro solaio, smontaggio scala e divisione impianto di riscaldamento	3000,00	€

Valore finale di stima: € 30.150,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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

Marino, li 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Del Bianco Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Progetto 1955 (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in modalità privacy (Aggiornamento al 13/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via dei Fratelli Colagrossi

L'immobile oggetto di perizia è situato nella città vecchia di Colonna, al piano terra di via Fratelli Colagrossi, al civico 29A. Precedentemente l'attuale via F. Colagrossi era denominata via del Piano della Fontana; e l'attuale via dei Pini si chiamava via della Fontana, come riportato nella planimetria d'impianto del 1939. L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato contiguo composto da due piani. L'immobile oggetto di perizia è costituito da un unico vano ed un bagno, è presente all'interno del vano una scala ad U (nella scheda catastale è indicata come a chiocciola) che collega l'unità stessa al piano primo, che risulta essere un'unità a sè, con altro intestatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 265, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto presso il Comune di Colonna il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 09/05/2025 prot. 0004149. Si allega il Certificato stesso.

Prezzo base d'asta: € 30.150,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.150,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colonna (RM) - Via dei Fratelli Colagrossi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 265, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta oggi disabitato, svuotato da suppellettili e piccolo mobilio, in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è situato nella città vecchia di Colonna, al piano terra di via Fratelli Colagrossi, al civico 29A. Precedentemente l'attuale via F. Colagrossi era denominata via del Piano della Fontana; e l'attuale via dei Pini si chiamava via della Fontana, come riportato nella planimetria d'impianto del 1939. L'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato contiguo composto da due piani. L'immobile oggetto di perizia è costituito da un unico vano ed un bagno, è presente all'interno del vano una scala ad U (nella scheda catastale è indicata come a chiocciola) che collega l'unità stessa al piano primo, che risulta essere un'unità a sè, con altro intestatario.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma il 06/05/2010

Reg. gen. 29654 - Reg. part. 6907

Importo: € 72.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.000,00

Interessi: € 24.000,00

Data: 06/05/2010

N° repertorio: 938

N° raccolta: 796

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 11/05/2010

Reg. gen. 6888 - Reg. part. 4892

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura