

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Borin Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 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 .....                                                  | 3  |
| Confini .....                                                     | 4  |
| Consistenza .....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 5  |
| Dati Catastali .....                                              | 5  |
| Precisazioni .....                                                | 6  |
| Patti .....                                                       | 6  |
| Stato conservativo .....                                          | 6  |
| Parti Comuni .....                                                | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 6  |
| Stato di occupazione .....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 14 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.000,00</b> .....        | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 18 |

## INCARICO

In data 19/04/2024, il sottoscritto Borin Luca, con studio in Via Fontana Marcaccio, 26 - 00049 - Velletri (RM), e-mail [info@casavelletri.it](mailto:info@casavelletri.it), PEC [info@pec.casavelletri.it](mailto:info@pec.casavelletri.it), Tel. 06 69 300 932, Fax 178 27 43 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Giuseppe di Vittorio, 157

## DESCRIZIONE

Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra.

La porzione immobiliare attualmente è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone.

Il bene è situato nel Comune di Colleferro (RM), in Via Giuseppe di Vittorio, 157.

L'immobile in oggetto è di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Giuseppe di Vittorio, 157

## 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 ipocatastale depositata in atti, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione versata in atti, redatta dall'Avv. Giuliano Chiappa, 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 del 19/03/2024 al n. 1063 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota di 1/1 di piena proprietà, dichiarando di essere di stato civile nubile, l'appartamento è pervenuto in forza dell'Atto di compravendita stipulato in data 27 luglio 2010 al repertorio n. 2787, raccolta n. 1944 dal Notaio Dott. Gianmarco GOLIA. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 30 luglio 2010 al registro particolare n. 2973, registro generale n. 5057, dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. all. n. 14).

## CONFINI

L'appartamento confina con Via Giuseppe di Vittorio, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa per tre lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Soggiorno-Cucina                      | 20,10 mq            | 26,85 mq            | 1            | 26,85 mq                    | 2,90 m  | Terra |
| Disimpegno                            | 2,20 mq             | 2,65 mq             | 1            | 2,65 mq                     | 2,20 m  | Terra |
| Bagno                                 | 3,10 mq             | 4,85 mq             | 1            | 4,85 mq                     | 2,90 m  | Terra |
| Camera 1                              | 11,45 mq            | 15,75 mq            | 1            | 15,75 mq                    | 2,90 m  | Terra |
| Camera 2                              | 8,15 mq             | 12,30 mq            | 1            | 12,30 mq                    | 2,90 m  | Terra |
| Balcone                               | 6,00 mq             | 6,70 mq             | 0,25         | 1,68 mq                     | 0,00 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 64,08 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 64,08 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso e lo stato in cui si trova attualmente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/12/2000 al 08/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COL, Fg. 8, Part. 591, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 4 Vani<br>Rendita € 206,58<br>Piano Terra                                                                                                     |
| Dal 08/08/2007 al 27/07/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COL, Fg. 8, Part. 591, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 4 Vani<br>Superficie catastale Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 57 m <sup>2</sup> mq<br>Rendita € 206,58<br>Piano Terra |
| Dal 27/07/2010 al 19/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COL, Fg. 8, Part. 591, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 4 Vani<br>Superficie catastale Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 57 m <sup>2</sup> mq<br>Rendita € 206,58<br>Piano Terra |

Si fa presente che nella visura catastale riguardante l'Atto di compravendita del 08/08/2007 viene volturata la quota di 1/2 di piena proprietà invece della quota di 1/1 di piena proprietà al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si presume per mero errore di trascrizione.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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      | 591   | 2    |                     | A4        | 3      | 4 Vani      | Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 57 m <sup>2</sup> mq | 206,58 € | Terra |          |

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da un attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi, ad eccezione della corte esclusiva al lato nord-est ma in effetti di altra proprietà.

Inoltre si fa presente che è stata ravvisata una difformità nella distribuzione degli spazi interni, e nella loro consistenza, tra la planimetria catastale e la planimetria di progetto (cfr. "Regolarità Edilizia").

Tuttavia non si ritiene necessario al momento della stesura della perizia, nessun aggiornamento e/o variazione catastale corrispondente allo stato attuale.

## PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione ipocatastale depositata in atti, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione versata in atti, redatta dall'Avv. Giuliano Chiappa, 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 del 19/03/2024 al n. 1063 di formalità (cfr. all. n. 2 e 3).

## 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

L'appartamento si presenta internamente in uno stato conservativo buono, esternamente in uno stato discreto. Al momento del sopralluogo l'immobile non presenta tracce di infiltrazioni, muffe o di ammaloramento degli intonaci tranne che in una camera (cfr. all. n. 16 elaborato fotografico).

## PARTI COMUNI

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Colleferro e presso la Regione Lazio, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: a sacco in pietra di tufo e malta pozzolanica;
- Strutture verticali: sono costituite da muri portanti in blocchi di tufo;
- Solai: sono stati realizzati in malta di cemento con travetti tipo SAP, h=16 cm;
- Copertura: tetto a padiglione con orditura principale in legno e sovrastanti tegole in cotto del tipo marsigliese;
- Manto di copertura: tegole in cotto del tipo marsigliese;

- Esposizione: nord-sud;
- Altezza interna utile: ml. 2.90;
- Pareti esterne: realizzate in blocchi di tufo, rifinitura con intonaco pronto a base cementizia sulle facciate, tinteggiatura al quarzo plastico;
- Pareti interne: realizzate in blocchi di tufo legati con malta cementizia del tipo civile, rifinite con intonaco civile a base cementizia, rasate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: in ceramica del tipo monocottura in tutti gli ambienti;
- Infissi interni: sono in alluminio con doppio vetro camera;
- Infissi esterni: costituiti da avvolgibili con tapparelle in plastica;
- Porte: all'interno dell'alloggio sono presenti porte in legno tamburato eccetto quello del d'ingresso che è blindato in ferro rivestito internamente in legno;
- Volte:
- Scale interne: assenti;
- Scale esterne: vi è la presenza di due gradini che dalla corte comune danno accesso al balcone;
- Impianto elettrico: 220V sottotraccia sfilabile;
- Impianto idrico: per alimentazione apparecchi igienici – sanitari;
- Impianto termico: è presente una caldaia a metano a produzione di acqua calda e radiatori in ghisa;
- Impianto d'allarme: assente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: avviene attraverso l'allaccio della rete idrica comunale servita dal gestore AceAto2;
- Smaltimento delle acque reflue: avviene attraverso allaccio nella fognatura comunale;
- Posto auto: no;
- Cantina o simili: no;
- Dotazioni condominiali: pur trattandosi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza il condominio non è formalmente costituito. Tuttavia resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;
- Altro: nulla.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dall'Esecutato Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

# PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                                                                                |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/12/2000 al 08/08/2007 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                                                                                               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                                                                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. PRIVITERA Antonino                                                                                     | 01/12/2000 | 22808         |             |
|                              |                   | Trascrizione                                                                                                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                                                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri | 06/12/2000 | 5430          | 3827        |
|                              |                   | Registrazione                                                                                                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                                                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                                                                                     |            |               |             |
|                              |                   |                                                                                                                     |            |               |             |
| Dal 08/08/2007 al 27/07/2010 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                                                                                               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                                                                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. FIORE Carla                                                                                            | 08/08/2007 | 3584          | 2157        |
|                              |                   | Trascrizione                                                                                                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                                                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri | 22/08/2007 | 5691          | 3204        |
|                              |                   | Registrazione                                                                                                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                                                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                                                                                     |            |               |             |
|                              |                   |                                                                                                                     |            |               |             |
| Dal 27/07/2010 al 19/03/2024 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita                                                                                               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                                                                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Dott. GOLIA Gianmarco                                                                                        | 27/07/2010 | 2787          | 1944        |
|                              |                   | Trascrizione                                                                                                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                                                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri | 30/07/2010 | 5057          | 2973        |
|                              |                   | Registrazione                                                                                                       |            |               |             |

| ASTE GIUDIZIARIE® |  | 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.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 19/03/2024 al n. 1063 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri aggiornate al 03/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 30/07/2010  
Reg. gen. 5058 - Reg. part. 1358  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio Dott. GOLIA Gianmarco  
Data: 27/07/2010  
N° repertorio: 2788  
N° raccolta: 1945
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 15/12/2022  
Reg. gen. 6774 - Reg. part. 1052  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800,00

### Trascrizioni

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 09/05/2023  
Reg. gen. 2665 - Reg. part. 1837

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 19/03/2024  
Reg. gen. 1415 - Reg. part. 1063

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 19/03/2024 al n. 1063 di formalità.

### NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Colleferro (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione regionale n° 4719 del 17/07/1984 che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva ricade nella: ZONA RESIDENZIALE - SOTTOZONA "B3" "ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTAZIONE".

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista all'art. 30 delle presenti norme. Nell'ambito delle previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano in questa zona si attua mediante intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 10.000 mq. oppure individuata nelle tavole di P.R.G. o di P.P. applicando i seguenti indici:

a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha

b) S2 = aree per urbanizzazione secondaria = 15 mq/100 mc.

c) Parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq/100 mc.

Parcheggi pubblici secondo l'art. 24

d) Aree private di uso condominiale (verde di vicinato) 3 mq/100 mc.

e) H = altezza massima 24 ml.

f) VI = indice di visuale libera = 0,5 con un minimo di mt. 5

g) R = 1,50.

(cfr. all. n. 7).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colleferro sono stati acquisiti i seguenti documenti significativi ed inerenti il bene oggetto di pignoramento:

- Licenza Edilizia n. 53/1959 prot. 5452 dell'8/10/1959 e Grafico di Progetto, rilasciata, dal Sindaco pro tempore di Colleferro al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la "Costruzione di una palazzina di civile abitazione in Via Valle Purera" per conto del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a firma del Geom. Aldo Fontana (cfr. all. n. 8);
- Relazione Tecnica del 25/05/1959 relativa alla Licenza Edilizia 53/1959 (cfr. all. n. 9);
- Licenza Edilizia n. 47/1960 prot. 2973 del 09/09/1960, rilasciata dal Sindaco pro tempore di Colleferro, al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per modifiche, ampliamento e il sovrizzo "di una palazzina di civile abitazione in Via Valle Purera", sulla base del Grafico di Progetto allegato, ed a firma del Geom. Adolfo Fontana (cfr. all. n. 10);
- Relazione Tecnica del 09/04/1960 relativa alla Licenza Edilizia 47/1960 (cfr. all. n. 11);
- Certificato di Collaudo del 28/04/1962 (cfr. all. n. 12);
- Permesso di Abitabilità del 20/08/1963 rilasciato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'ampliamento e il sovrizzo di una palazzina ad uso civile abitazione in Via Valle Purera, 159 (cfr. all. n. 13).

Dal raffronto del Grafico di Progetto del 09/09/1960 con lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle modifiche, presumibilmente eseguite in corso d'opera, che sono riconducibili principalmente in una diversa distribuzione degli spazi interni, della consistenza di due unità immobiliari, ma che riguardano anche interventi sui muri maestri, in seguito riportati correttamente nella scheda Catastale.

In particolare:

- la planimetria del piano terra che prevedeva la camera e l'attiguo bagno di forma allungata, ora hanno una forma più quadrata in quanto è diminuita la misura della loro profondità;
- il bagno è stato spostato sull'altro lato del muro di spina;
- la parete divisoria tra l'appartamento e il negozio è stata avanzata rispetto alla sua posizione precedente, riducendo la superficie disponibile per l'appartamento e aumentando quella del negozio;
- la traslazione delle finestre sia della zona notte che della zona giorno;
- l'attuale superficie dell'appartamento pignorato risulta inferiore alla superficie di progetto.

Dal colloquio avuto con i Tecnici dell'Ufficio Tecnico di Colleferro, finalizzato alla risoluzione della problematica, è emerso che le variazioni riscontrate possano essere sanate con una C.I.L.A. a sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e della consistenza di due unità immobiliari, realizzate all'epoca della costruzione. Pertanto si quantifica la somma forfettaria per la sanzione pecuniaria e per le spese tecnico-amministrative pari ad €. 3.500,00.

Infine, sulla base di quanto esposto, l'immobile può considerarsi commerciabile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, tuttavia il condominio non è formalmente costituito. Pertanto resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte

## 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 Giuseppe di Vittorio, 157  
Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra. La porzione immobiliare attualmente è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Il bene è situato nel Comune di Colleferro (RM), in Via Giuseppe di Vittorio, 157. L'immobile in oggetto è di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 591, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.284,00

Procedimento e Criterio di Stima:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, e ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni. Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi buone, in quanto l'immobile pignorato è situato in una via perimetrale della città di Colleferro, vicino alle attività commerciali e dai servizi pubblico - amministrativi;

- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un complesso ad uso residenziale, che beneficia di una discreta salubrità in quanto la zona ha un indice insediativo basso, tuttavia la presenza di attività industriali all'epoca anche pesanti hanno un impatto negativo sulla qualità dell'aria, dell'ambiente e sulla salute pubblica; la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi buone in quanto, ha una buona luminosità, è in uno stato conservativo buono, e si presenta funzionale grazie ad una buona distribuzione degli ambienti.

Andamento del Mercato Immobiliare:

- dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Colleferro, si evince una flessione generale del flusso di compravendite per beni simili, infatti nel caso specifico si riscontra un interesse statico all'acquisto di immobili analoghi situati nella zona di interesse.

La valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:

- da un'attenta analisi di confronto redatto con Agentpricing, servizio dedicato alla acquisizione,

gestione e analisi di big data che permette ai professionisti di elaborare report di analisi e valutazione di immobili (cfr. all. n. 11);

- dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2024;
- dalla considerazione dello stato conservativo dell'immobile;
- dalla considerazione dello stato di occupazione;
- dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005.

Da quanto esposto si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 800,00 e 1.100,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di €. 1.050,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva, per cui si ha:

- €. 1.050,00 x 64.08 mq. = €. 67.284,00.

Tuttavia è da applicare un deprezzamento valore di stima finale che scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica.

Per cui si avrà:

€ 67.284,00 - € 3.500,00 = € 63.784,00.

| Identificativo corpo                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Giuseppe di Vittorio, 157 | 64,08 mq                 | 1.050,00 €/mq   | € 67.284,00        | 100,00%          | € 67.284,00 |
| Valore di stima:                                                         |                          |                 |                    |                  | € 67.284,00 |

Valore di stima: € 67.284,00

### Deprezziamenti

| Tipologia deprezzamento                        | Valore  | Tipo |
|------------------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica          | 3500,00 | €    |
| Stato di occupazione ed eventuali vizi occulti | 3,00    | %    |

**Valore finale di stima: € 62.000,00**

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica.

Per cui si avrà:

€ 67.284,00 - € 3.500,00 = € 63.784,00.

## CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare lo stato di occupazione dell'immobile de quo ed eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Per cui si avrà:

$\text{€ } 63.784,00 - \text{€ } 1.913,52 = \text{€ } 61.870,48$

Pertanto, arrotondando in eccesso si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 62.000,00 Euro.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o 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 eventuali chiarimenti.

Velletri, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Borin Luca



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Fotocopia nomina, giuramento e quesiti;
2. Fotocopia Certificazione Ipocatastale Ventennale;
3. Relazione preliminare sull'esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio;
4. Verbale di accesso Esperto con relative comunicazioni;
5. Fotocopia estratto di mappa, elenco immobili, elaborato planimetrico, visura catastale storica ai fabbricati e terreni;
6. Fotocopia scheda catastale e pianta di rilievo;
7. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, N.T.A. e tavola "B" del P.T.P.R.;
8. Fotocopia Licenza Edilizia n. 53/1959 e Grafico di Progetto;
9. Fotocopia Relazione Tecnica relativa alla Licenza Edilizia n. 53/1959;
10. Fotocopia Licenza Edilizia n. 47/1960 e Grafico di Progetto;
11. Fotocopia Relazione Tecnica relativa alla Licenza Edilizia n. 47/1960;
12. Fotocopia del Certificato di Collaudo del 28/04/1962;
13. Permesso di Abitabilità del 20/08/1963;
14. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Gianmarco GOLIA del 27 luglio 2010 al repertorio n. 2787;
15. Fotocopia report di stima;
16. Rilievo fotografico interno ed esterno;
17. Invio elaborato peritale alle Parti.

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Giuseppe di Vittorio, 157  
Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra. La porzione immobiliare attualmente è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Il bene è situato nel Comune di Colleferro (RM), in Via Giuseppe di Vittorio, 157. L'immobile in oggetto è di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 591, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Colleferro (RM) è stato accertato, tramite il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione regionale n° 4719 del 17/07/1984 che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva ricade nella: ZONA RESIDENZIALE - SOTTOZONA "B3" "ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTAZIONE". In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista all'art. 30 delle presenti norme. Nell'ambito delle previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano in questa zona si attua mediante intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 10.000 mq. oppure individuata nelle tavole di P.R.G. o di P.P. applicando i seguenti indici: a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha b) S2 = aree per urbanizzazione secondaria = 15 mq/100 mc. c) Parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq/100 mc. Parcheggi pubblici secondo l'art. 24 d) Aree private di uso condominiale (verde di vicinato) 3 mq/100 mc. e) H = altezza massima 24 ml. f) VI = indice di visuale libera = 0,5 con un minimo di mt. 5 g) R = 1,50. (cfr. all. n. 7).

**Prezzo base d'asta: € 62.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Colleferro (RM) - Via Giuseppe di Vittorio, 157                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 591, Sub. 2, Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Superficie | 64,08 mq |
| Stato conservativo:                        | L'appartamento si presenta internamente in uno stato conservativo buono, esternamente in uno stato discreto. Al momento del sopralluogo l'immobile non presenta tracce di infiltrazioni, muffe o di ammaloramento degli intonaci tranne che in una camera (cfr. all. n. 16 elaborato fotografico).                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Descrizione:                               | Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terra. La porzione immobiliare attualmente è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Il bene è situato nel Comune di Colleferro (RM), in Via Giuseppe di Vittorio, 157. L'immobile in oggetto è di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta essere occupato dall'Esecutato Sig.ra **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.                                                                                                                                                                                                                  |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 30/07/2010  
Reg. gen. 5058 - Reg. part. 1358  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio Dott. GOLIA Gianmarco  
Data: 27/07/2010  
N° repertorio: 2788  
N° raccolta: 1945
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 15/12/2022  
Reg. gen. 6774 - Reg. part. 1052  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800,00  
Rogante: Giudice di Pace di Roma  
Data: 12/03/2021  
N° repertorio: 2828
- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 19/03/2024  
Reg. gen. 1415 - Reg. part. 1063  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*