

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare 152/1991 del R.G.E.

contro



Codice fiscale: .....

Nato a



Pagina 1 di 12

Tribunale di Velletri E.I. 152/1991

G.E. Dott. Enrico Colognesi - esperto Alfiero Casadonte Architetto

00049 Velletri C.so della Repubblica, 12 - tel. 06 9634296 cell. 333 4840890 - archcasadonte@virgilio.it - arch.alfiero.casadonte@pec.archrm

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SOMMARIO

<a href="#">Incarico</a>	3
<a href="#">Premessa</a>	3
<a href="#">Descrizione</a>	3
<a href="#">Lotto Unico</a>	3
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567</a>	3
<a href="#">Titolarità</a>	3
<a href="#">Confini</a>	4
<a href="#">Consistenza</a>	4
<a href="#">Dati Catastali</a>	4
<a href="#">Stato conservativo</a>	5
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici</a>	5
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti</a>	6
<a href="#">Stato di occupazione</a>	6
<a href="#">Provenienze Ventennali</a>	6
<a href="#">Formalità pregiudizievoli</a>	7
<a href="#">Normativa urbanistica</a>	7
<a href="#">Regolarità edilizia</a>	8
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali</a>	9
<a href="#">Stima / Formazione lotti</a>	10
<a href="#">Riepilogo bando d'asta</a>	12
<b><a href="#">Lotto Unico</a></b>	12
<a href="#">Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/1991 del R.G.E.</a>	13
<b><a href="#">Lotto Unico</a></b>	13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

Con provvedimento del G.E. del 26.05.2020 il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina - 00031 - Ardena (RM), email [archcasadonte@virgilio.it](mailto:archcasadonte@virgilio.it); [archcasadonte@gmail.com](mailto:archcasadonte@gmail.com), PEC [arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it](mailto:arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it), Tel. 333 48 40 890, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per l'aggiornamento della perizia e per l'accatastamento dei cespiti pignorati.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Beni** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Giotto 141 , interno 1, piano T, oltre box auto al piano S1 , oltre quota indivisa pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'intero di porzioni di terreno che di fatto costituiscono area di sedime e utilità comuni e esclusive del maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento ed il box auto.

## DESCRIZIONE

---

In Comune di Colleferro e precisamente in Via Giotto 141 appartamento al piano terra e box auto al piano seminterrato, ubicati in zona centrale con presenza di sufficienti servizi e scarse aree di parcheggio, oltre quota indivisa pari ad  $\frac{1}{4}$  di porzioni di terreno che di fatto costituiscono area di sedime e utilità comuni e esclusive del maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento al piano terra ed il box auto al piano seminterrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Beni** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Giotto 141 , interno 1, piano T, oltre box auto al piano seminterrato, ubicati in zona centrale con presenza di sufficienti servizi e scarse aree di parcheggio. Fa parte del lotto la quota indivisa pari ad  $\frac{1}{4}$  di porzioni di terreno che di fatto costituiscono area di sedime e utilità comuni e esclusive del maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento al piano terra ed il box auto al piano seminterrato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione ex art. 567 è costituita da certificati delle iscrizioni e trascrizioni che coprono l'arco temporale dal 1° gennaio 1970 al 14 novembre 1973 per ..... e dal 10 giugno 1973 al 3 giugno 1991 per ..... . La relazione riguardante l'esame della documentazione ipocatastale redatta dal Notaio Renato Greco, risalente al 25 settembre 2007, attesta per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., al ventennio continuità delle trascrizioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1 appartamento e box auto - ¼ terreni)  
Codice fiscale: .....



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ..... (Proprietà 1/1 appartamento e box auto - ¼ terreni)

Si fa presente che : l'esecutato ..... è deceduto a ..... il ..... ; agli atti della procedura è stato versato atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di ..... ( figlio legittimo dell'esecutato) , depositato al Tribunale di Velletri- Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione N° RG 3216- N° Cron. 5413/2015- allegato C - rep N° 1376 - Racc. 857.

## CONFINI

L'appartamento confina nel complesso con rampa di accesso box auto , distacco da Via Giotto e da particella 563. Il Box auto confina nel complesso da rampa accesso box auto, sub. 504 e con distacco da p.lla 563.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,90 mq	145,65 mq	1,00	145,65 mq	2,92 m	T
Balcone	22,25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Balcone	29,19 mq	32,80 mq	0,10	3,28 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	152,06 mq	156,43 mq	0,10	15,64 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	62,40 mq	64,18 mq	0,02	1,28 mq	0,00 m	T
Box auto	37,70 mq	42,07 mq	0,60	25,24 mq	2,91 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>198,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>198,59 mq</b>		

La superficie ragguagliata del box auto col coefficiente 0,60 deriva dalla differenza tra il valore delle porzioni residenziali che si assumerà in €/mq 1.100,00 ed il valore del box auto che si assumerà in €/mq 650,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## 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	9	1336	507		C6	4	38	42 mq	102,05 €	S1	
COL	9	1336	508		A2	2	10	192 mq	723,04 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	474		1/4		Seminativo	3	01 40 mq	0,76 €	0,43 €	
9	495		1/4		FU DACCERT		01 85 mq			
9	534		1/4		Seminativo	2	00 55 mq	0,41 €	0,23 €	
9	542		1/4		Seminativo	2	00 88 mq	0,66 €	0,36 €	
9	624		1/4		Seminativo	2	00 72 mq	0,54 €	0,3 €	
9	1336		1/4		Seminativo	3	03 70 mq	2,01 €	1,15 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti.

Le porzioni di terreno innanzi indicate pignorate per 1/4 indiviso , di fatto costituiscono area di sedime e utilità comuni e esclusive del maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento al piano terra ed il box auto al piano seminterrato.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ed il box auto versano in scarso stato conservativo e di manutenzione. Nel box auto sono evidenti deterioramenti degli intonaci e delle tinteggiature derivanti anche da infiltrazioni di acque probabilmente meteoriche. Il box auto in sede di accesso è risultato invaso da mobilio, attrezzi , materassi , biciclette, vecchi infissi, scatoloni ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trascrizione del 27.05.1977 formalità n. 1316 a favore del **Comune di .....** riguardante vincolo di un'area di mq. 300 di terreno a servizio di parcheggio del fabbricato in Colleferro Via Giotto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni non ispezionabili. Esposizione nord-est - sud- ovest ( appartamento ) est ( box auto ). Altezza utile appartamento 2,92 ( box auto 2,91 ). Strutture verticali in C.A. Solai realizzati con travetti in C.A. - pignatte e soletta di completamento. Copertura a tetto. Pareti esterne prevalentemente rivestite in cortina. Pavimentazione interna in mattonelle di ceramica e/ o gres. Infissi formati da finestra con telai in legno e/o alluminio e specchi in vetri .Avvolgibili a protezione delle finestre. Impianti presenti: idrico, elettrico , igienico sanitario , di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da caldaia a gas . Box auto accesso protetto da serranda basculante in lamiera - pavimento in gres - impianti solo elettrico- altezza utili ml. 2,91. La copertura a tetto del maggior immobile di cui sono parte i cespiti pignorati risulta impermeabilizzata con pannelli in eternit.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

In sede di accesso gli immobili sono stati aperti per le necessarie verifiche dell'esperto estimatore dall'Avv. [REDACTED], costituito in giudizio per il figlio dell'esecutato che ha accettato l'eredità del padre con beneficio d'inventario. L'appartamento risulta completamente arredato e allacciato alle pubbliche forniture. Il box auto invasato da mobili, suppellettili, materassi, biciclette, scatoloni vari ecc. risulta disporre della sola energia elettrica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

L'immobile è pervenuto all'esecutato per metà indivisa, successione legittima di [REDACTED], deceduto il 03.11.1957, lasciando a succedergli per legge i quattro figlio [REDACTED], e la moglie [REDACTED] ( o [REDACTED] ) [REDACTED] per l'usufrutto uxorio ( denuncia n° 84 vol. 340 reg.ta a Velletri, trascritta il 14.11.1973 ai nn. 14982/11478); il de cuius risultava proprietario per la quota di metà indivisa degli immobili distinti nel NCT al foglio 9 particelle 474,483,495,534,542,624,1336; per l'altra metà indivisa atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Segni del 10 giugno 1973, trascritto in data 15 giugno 1973 ai nn. 8691/6849 con il quale [REDACTED] dona ai figli [REDACTED], in parti uguali e in comune , i suoi diritti di proprietà pari ad un mezzo e i suoi diritti di usufrutto uxorio di: appezzamento di terreno di mq. 1148 in Colleferro distinto in catasto al foglio 9 , particelle 624,474,534,542,495,1336, ( già 473 ) e di terreno di are 1,10, in Catasto al foglio 9 , particella 483. ( Rif. relazione preliminare Notaio Greco ). A seguito di Giudizio di Divisione tra i comproprietari giusta Ordinanza del Tribunale di Velletri Cron. 1076 del 21.02.2018 - RG n° 2782/2012, trascritta A Velletri il 14.05.2018 alla formalità 1641, il Sig. [REDACTED] è divenuto pieno proprietario: dell'appartamento sito in Comune Colleferro Via Giotto 141 piano terra denunciato per l'accatastamento con scheda protocollo 224 del 22.02.1975 (**ora a seguito di variazione catastale per classamento Fig. 9 p.lla 1336 - sub. 508**); del Box auto sito in Comune di Colleferro Via Giotto 141 piano seminterrato denunciato per l'accatastamento con scheda prot. 225 del 22.02.1975 (**ora a seguito di variazione catastale per classamento Fig. 9 - P.lla 1336 - sub 507**).

Creditori Iscritti alla data del 25 settembre 2007:

[REDACTED] ( Rif. relazione preliminare Notaio Greco ).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **ISCRIZIONI:**

formalità del 18 marzo 1985 n. 117 a favore del ..... S.p.a., ipoteca a garanzia di mutuo;  
formalità del 31 agosto 1987 n. 721 a favore della ....., ipoteca a garanzia di mutuo;

formalità del 9 gennaio 1991 n. 12 a favore della ....., ipoteca giudiziale;  
formalità del 9 gennaio 1991 n. 13 a favore della ....., ipoteca giudiziale

### **TRASCRIZIONI**

trascrizione del 3 giugno 1991 formalità n. 2134 , pignoramento trascritto a favore della .....  
S.p.a. Contro .....( Rif. Relazione preliminare Notaio Renato Greco ).  
trascrizione del 14.03.1995 formalità 709 , pignoramento trascritto a favore di .....  
..... su terreno in Colleferro foglio 9 particella 483;  
trascrizione del 27.05.1977 formalità n. 1316 a favore del ..... riguardante vincolo di  
un'area di mq. 300 di terreno a servizio di parcheggio del fabbricato in Colleferro Via Giotto.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il lotto sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Colleferro in zona di completamento " B2 " come normato dall'art. 33 delle norme di attuazione che di seguito si trascrivono:

#### **ART.33 (ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2)**

In tali zone la destinazione d'uso è 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) Vl = 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.

Ai sensi della Carta Archeologica del Comune di Colleferro approvata, quale strumento regolamentare, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.1997... " per ogni intervento edilizio di nuova edificazione... dovrà essere presentato un progetto di indagine riguardante l'area di intervento, volto alla verifica di eventuali reperti archeologici e alla loro salvaguardia .... da inoltrare per competenza specifica alla Soprintendenza unitamente alla dovuta richiesta di parere".

Nel PTPR il maggior fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati ricade: nella fascia di rispetto dei centri e dei nuclei storici; nel Paesaggio degli insediamenti urbani; nelle aree urbanizzate. Il Comune di Colferro è classificato sismico - zona 2 sottozona B.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento ed il box auto pignorato, è stato autorizzato dal Comune di Colferro con licenza edilizia n. 4 - prot. 7332/72 del 2 marzo 1973. Rispetto al progetto approvato sono state rilevate le difformità appresso descritte: il box auto pignorato risulta difforme da quanto autorizzato in quanto una porzione di portico delle dimensioni di ml. 3,80 x 2,70 risulta tamponata. Il maggior garage di cui è parte il box pignorato è stato suddiviso in 4 autonomi box.

L'appartamento pignorato risulta difforme da quanto autorizzato in quanto : una porzione di portico delle dimensioni di ml. 2,70 x 7,14 è stata tamponata con parapetto in muratura con sovrastanti infissi formati da telai in alluminio anodizzato e specchi in vetro; il vano soggiorno pranzo è stato tramezzato per ricavarne una ulteriore camera; è stato realizzato un terrazzo della superficie di mq. 17,60 sulla facciata prospiciente Via Giotto.

In tutti gli appartamenti facenti parte del maggior fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati non è stato realizzato il previsto ripostiglio provvisto di finestra ed in loro luogo è stato realizzato il vano ascensore sprovvisto di finestra. Gli attuali distacchi dai confini di proprietà sono difformi da quelli indicati nel grafico di progetto approvato. Dette difformità riguardanti l'intero fabbricato e quindi anche porzioni immobiliari non pignorate si ritiene, ove fosse necessario regolarizzarle e fatte salve ed impregiudicate le superiori determinazioni del Comune di Colferro, non possano essere oggetto di condono ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85.

L'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

L'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 dispone che "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

In relazione alle disposizioni innanzi riportate, la eccezionale e postuma possibilità di sanatoria prevista per gli immobili oggetto di procedure espropriative appare assentibile, qualora l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47 e successive ( leggi : 724/ 94 e 326 / 2003 ) e purché le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore delle innanzi richiamate leggi. I termini innanzi richiamati sono : in riguardo alle ragioni creditorie quello del 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003 ); in riguardo alla data dell'abuso quello del 31 marzo 2003 ( leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio).

Nella fattispecie in esame, a parere dello scrivente : le ragioni del credito sorgono con l'iscrizione di ipoteca sugli immobili pignorati alla formalità 117 del 18.03.1985 a favore del ..... , contro ..... ; l'epoca degli abusi consistenti nella realizzazione di un terrazzo prospiciente Via Giotto , nella suddivisione in quattro box auto del garage al piano interrato e nella tamponatura della parte di portico antistante il box auto pignorato si ritiene risalgano all'epoca di realizzazione del fabbricato



costruito tra gli anni 1973-1975 .Pertanto l'aggiudicatario potrà avvalersi, salve ed impregiudicate le superiori determinazioni del Comune di Colleferro e degli altri Enti preposti, delle norme contenute nell'art. 39 nella legge 23.12.1994, n° 724 che prevedono la possibilità di condono di opere abusive realizzate entro la data del 31.12.1993.

Rispetto alla chiusura della porzione di portico realizzata nell'appartamento pignorato la effettiva data di esecuzione dei lavori non risulta accertabile, pertanto non si ritiene possa essere proposta sanatoria ai sensi della legge 724/1994 . Ne deriva che l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spesa al ripristino dello stato dei luoghi e alla necessaria variazione catastale. I costi **presunti** per il condono delle opere abusive innanzi descritte ammontano a € 2.129,04 per realizzazione terrazzo e ampliamento box auto ( balcone mq. 17,60 x 0,60 = mq. 10,56 ) - Ampliamento Box auto mq. 10,26. Superficie totale da sanare mq. 20,82 - ( oblazione presunta mq. 20,82 x 55,78= € 1.161,33 ) ( Anticipazione oneri concessori presunta mq. 20,82 x 46,48 ) = € 967,71 . Totale oblazione + anticipazione oneri concessori € 2.129,04. Per cila tardiva frazionamento garage e realizzazione nuova camera attraverso il frazionamento del soggiorno dell'appartamento € 3.000,00. Per spese tecniche presunte € 2.000,00. Per ripristino porticato chiuso ( rimozione esistenti infissi) € 300,00. Si precisa che l'accoglimento della eventuale richiesta di condono edilizio e la relativa stima dei relativi costi da sostenere sono soltanto ed esclusivamente ipotesi , che solo all'esito della presentazione della richiesta e alla positiva istruttoria della pratica da parte del Comune di Colleferro e degli eventuali ulteriori Enti coinvolti, potranno essere convalidate,verificate ed accertate.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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 sede di accesso all'immobile non è stato rinvenuto nè il libretto d'impianto , nè le attestazioni delle verifiche periodiche all'impianto. Pertanto lo scrivente non può procedere alla redazione dell' APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Beni costituenti il lotto unico** -In Comune di Colleferro e precisamente in Via Giotto 141 appartamento al piano terra e box auto al piano seminterrato, ubicati in zona centrale con presenza di sufficienti servizi e scarse aree di parcheggio, oltre quota indivisa pari ad ¼ dell'intero di porzioni di terreno.

Identificati: al catasto Fabbricati - **Fg. 9, Part. 1336, Sub. 507**, Categoria C6 ( il box auto )- **Fg. 9, Part. 1336, Sub. 508**, Categoria A/2 ( l'appartamento );

Identificate al catasto Terreni - **Fg. 9, Part. 474**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 495**, Porz. 1/4, Qualità FU DACCERT - **Fg. 9, Part. 534**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 542**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 624**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 1336**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo, le porzioni di terreno che di fatto costituiscono area di sedime ed utilità comuni e esclusive del maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento ed il box auto. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà di: (1/1 appartamento e box auto); ( 1/4 dell'intero porzioni di terreno ).

**Valore di stima del bene: € 190.000,00 ( Cento novanta mila euro )**

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

La stima viene eseguita in base alle quotazioni di mercato di immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili a quello espropriato tenuto conto dei valori di vendita desunti : dall'OMI relativi alla zona Centro Urbano del Comune di Colleferro riferiti al secondo semestre dell'anno 2019 , dal Borsino Immobiliare relativi alla zona centrale, da annunci di vendita riportati in portali di vendite immobiliari . Mediamente detti valori, che di seguito si riportano sono abbastanza simili tra di loro e comunque entro la fascia di tolleranza estimativa. Valore minimo €/mq. 1.100,00 - Valore massimo €/mq. 1.550,00.

In relazione: alle caratteristiche del cespite espropriato, all'ubicazione, al piano , allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare il valore minimo pari €/mq. 1.100,00. Pertanto il valore risulta pari a mq. 198,59 x € 1.100,00 = € 218.449,00 Dal valore così calcolato vanno detratte le spese per la richiesta di condono delle irregolarità evidenziate nella presente relazione e ipotizzate in € 7.130,00 , oltre € 300,00 per rimozione infissi portico appartamento . Pertanto residua un valore pari a € 218.449,00 - 7.130,00 - 300,00 = € 211.019,00. Da tale somma va ulteriormente effettuata una detrazione forfettaria del 10% per: inapplicabilità della garanzia per vizi; per mancanza del Certificato di abitabilità/agibilità, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, per eventuali maggiori oneri richiesta regolarizzazione difformità edilizie , in quanto e se regolarizzabili. Pertanto residua un valore pari a: 211.019,00 - 21.101,00 = € 189.918,00 - arrotondati a € 190.000,00.

**VALORE DI STIMA € 190.000,00 ( Cento novanta mila euro ) .**

Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato.

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.

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.

Artena, li 12/08/2020.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Casadonte Alfiero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- In Comune di Colleferro e precisamente in Via Giotto 141 appartamento al piano terra e box auto al piano seminterrato, ubicati in zona centrale con presenza di sufficienti servizi e scarse aree di parcheggio, oltre quota indivisa pari ad **1/4** dell'intero di porzioni di terreno.

Identificati: al catasto Fabbricati - **Fg. 9, Part. 1336, Sub. 507**, Categoria C6 ( il box auto )- **Fg. 9, Part. 1336, Sub. 508**, Categoria A/2 ( l'appartamento );

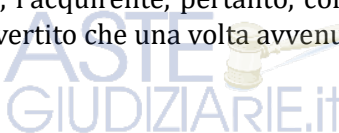
Identificate al catasto Terreni - **Fg. 9, Part. 474**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 495**, Porz. 1/4, Qualità FU DACCERT - **Fg. 9, Part. 534**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 542**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 624**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - **Fg. 9, Part. 1336**, Porz. 1/4, Qualità Seminativo, le porzioni di terreno che di fatto costituiscono area di sedime ed utilità comuni e esclusive del maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento ed il box auto: Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà di: (1/1 appartamento e box auto); (  $\frac{1}{4}$  dell'intero porzioni di terreno ).

**Valore di stima del bene: € 190.000,00 ( Cento novanta mila euro )**

Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato.

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.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/1991 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colleferro (RM) - Via Giotto 143 , interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1appartamento e box auto . ¼ dell'intero porzioni di terreno
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1336, Sub. 507, Categoria C6 ( il box auto )- Fg. 9, Part. 1336, Sub. 508, Categoria A2 ( l'appartamento) Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 474, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 495, Porz. 1/4, Qualità FU DACCERT - Fg. 9, Part. 534, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 542, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 624, Porz. 1/4, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1336, Porz. 1/4, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	198,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento ed il box auto versano in scarso stato conservativo e di manutenzione. Nel box auto sono evidenti deterioramenti degli intonaci e delle tinteggiature derivanti anche da infiltrazioni di acque probabilmente meteoriche. Il box auto in sede di accesso è risultato invaso da mobilio, attrezzi , materassi , biciclette, vecchi infissi, scatoloni ecc.		
<b>Descrizione:</b>	In Comune di Colleferro e precisamente in Via Giotto 141 appartamento al piano terra e box auto al piano seminterrato, ubicati in zona centrale con presenza di sufficienti servizi e scarse aree di parcheggio, oltre quota indivisa pari ad 1/4 di porzioni di terreno che di fatto costituiscono area di sedime e utilità comuni e esclusive del maggior fabbricato di cui sono parte l'appartamento al piano terra ed il box auto al piano seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>			

