

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n. **154/2024** R.G.Es.  
(Udienza 03.10.2024)

**Parte Procedente**

**PRISMASPV S.r.l.**,

C.F.: 05028250263 con sede legale in via Lungotevere Flaminio n. 18 Roma e per essa la DoValue S.p.A. (P.I.: 02659940239) Viale dell'Agricoltura n. 7 Verona rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. Francesco PISELLI (C.F. PSLFNC70L30H501T) del Foro di Roma con Studio Legale in Viale dei Parioli n. 74 - 00197 Roma  
Tel. 0664790080 PEC: [francescopiselli@ordineavvocatiroma.org](mailto:francescopiselli@ordineavvocatiroma.org)

**Esecutato**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. : XXXXXXXXXXXX residente in XXXXXXXXXXXX (RM), Via  
XXXXXXXXXXXXXXXX

**Intervenuti**

NESSUNO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico COLOGNESI

**APPARTAMENTO**

sito in Colferro (RM) via GIUSEPPE DI VITTORIO n. 135 (in catasto n.c. 147) Interno 12 Piano 3^  
censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16



STUDIO TECNICO  
**ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA**  
via S. Agostino 1<sup>a</sup> trav. n. 12  
00032 Carpineto Romano (RM)  
C.F. CMPNMR69L48C858L  
[annama.campagna@gmail.com](mailto:annama.campagna@gmail.com)  
[am.campagna@pec.archrm.it](mailto:am.campagna@pec.archrm.it)  
cell. 3471151317

Rinviata al

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare  
**154/2024** del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico.....

Procedura promossa da .....

Parte procedente.....

Esecutata.....

Creditori intervenuti.....

Comproprietari.....

Premessa .....

Descrizione .....

Lotto Unico.....

Completezza documentazione ex art. 567.....

Titolarità .....

Confini.....

Consistenza alla data del sopralluogo.....

Cronistoria Dati Catastali .....

Dati Catastali .....

Stato conservativo .....

Parti Comuni.....

Caratteristiche costruttive prevalenti .....

Stato di occupazione .....

Provenienze Ventennali.....

Formalità pregiudizievoli .....

Regolarità edilizia .....

Vincoli od oneri condominiali.....

Stima / Formazione lotti.....

Riepilogo bando d'asta.....

**Lotto n. Unico** .....

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.....



## INCARICHI

- ❖ In data 02.05.2024 la sottoscritta **Arch. Campagna Anna Maria**, con studio in Via S. Agostino la Traversa n. 12 - 00032 Carpineto Romano (RM), email [annama.campagna@gmail.com](mailto:annama.campagna@gmail.com), PEC [am.campagna@pec.archrm.it](mailto:am.campagna@pec.archrm.it), cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la P.E. 154/2024 con **Udienza al 03.10.2024** ed in data 12.05.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la redazione dell'elaborato peritale, oggetto della procedura (Vedasi All. 1A):

### APPARTAMENTO

sito in Colleferro (RM) via GIUSEPPE DI VITTORIO n. 135 (in catasto n.c. 147)  
Interno 12 Piano 3^  
censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16

- ❖ In data 02.05.2024 veniva nominato quale custode della procedura l' **Avv. DIBENNARDO Maria Chiara** con studio in Velletri Via Lata n. 217/e Telefono 069636906 EMAIL [avv.mariachiaradibennardo@gmail.com](mailto:avv.mariachiaradibennardo@gmail.com), PEC: [mariachiaradibennardo@pec.it](mailto:mariachiaradibennardo@pec.it) (Vedasi All. 1B).

## PROCEDURA PROMOSSA DA:

**PRISMASPV S.r.l.**, (Vedasi All. 2A):  
C.F.: 05028250263  
con sede legale in via Lungotevere Flaminio n. 18  
Roma

e per essa quale mandataria per la gestione del credito

**DOVALUE S.p.a.**  
P.I.: 02659940239  
con sede legale in via dell'Agricoltura n. 7  
Verona

rappresentata e difesa dallo Studio Legale:

dall'**Avv. Francesco PISELLI** (C.F. PSLFNC70L30H501T) del Foro di Roma  
con Studio Legale in Viale dei Parioli n. 74  
00197 Roma  
Tel. 0664790080  
PEC: [francescopiselli@ordineavvocatiroma.org](mailto:francescopiselli@ordineavvocatiroma.org)

## CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,  
C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX  
Residente in XXXXXXXXXXX (RM), Via XXXXXXXXXXX - XXXXXXXX

## CREDITORI INTERVENUTI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI INTERVENUTI.

## CREDITORI ISCRITTI:

Dai registri immobiliari anteriormente alla data del pignoramento, sul bene immobile pignorato, risulta una sola iscrizione pregiudizievole, l'ipoteca volontaria del 02.08.2007, R.P. 1683 R.G. 5542, in favore della Banca di Roma S.p.A. ( il cui credito è stato oggetto di operazione finanziaria di cessione in favore della Prisma SPV S.r.l., come riferito dal creditore precedente, per la quale ha agito nella presente procedura Dovalue S.p.a. quale mandataria) e contro la debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca Calisi Ada Maria).

## COMPROPRIETARI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO ALTRI COMPROPRIETARI CUI NOTIFICARE L'AVVISO EX ART. 599 C.P.C.



## PREMESSA

Come riportato nella **Relazione Preliminare** (Vedasi All. 4A) redatta dall'Avv. Maria Chiara DIBENNARDO in data 10.05.2024, l'esecuzione del pignoramento immobiliare notificato ai sensi dell'art 140 C.p.c. con raccomandata spedita in data 05.03.2024 nm 668412322537, non ritirata, come risulta dall'avviso di ricevimento depositato, il quale riporta il timbro del 22.03.2024 per la compiuta giacenza. La notificazione ai sensi dell'articolo 140 cpc, anche nel caso di mancato ritiro del piego depositato presso la casa comunale, si perfeziona ex lege nei confronti del destinatario con il decorso del termine di dieci giorni dalla spedizione della raccomandata informativa di detto deposito. (Cass. n. 23498 del 28 settembre 2018).

Quindi, l'esecuzione è stata promossa nel rispetto del termine ex art. 481 c.p.c.

Si da atto che (Vedasi All. 2A) del Verbale di pignoramento del 22.03.2024 rep. 1708/2024, TRASCritto IL 17.04.2024 AI NN. 2097/1578:

A FAVORE DI

**PRISMASPV S.r.l.** (Vedasi All. 2A):

C.F.: 05028250263

con sede legale in via Lungotevere Flaminio n. 18

Roma

E CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxxxxxx

Residente in XXXXXXXXXXX (RM), Via XXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Tutto ciò premesso SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e precisamente (Vedasi All. 5) :

**APPARTAMENTO**

sito in Colleferro (RM) via GIUSEPPE DI VITTORIO n. 135 (in catasto n.c. 147)

Interno 12 - Piano 3^

censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16

## DESCRIZIONE sintetica

**TRATTASI DI** (Vedasi All. 3A):

di immobile sito nell'area immediatamente a ridosso del centro urbano, vero e proprio, del Comune di Colferro; una zona prettamente residenziale, ma con la presenza nelle immediate vicinanze di attività commerciali di varia natura, la chiesa, un giardino, un ampio parcheggio, ...

In particolare trattasi di **Appartamento** facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, sviluppatosi su 4 piani fuori terra, di n. 18 U.I.U.

**SOPRALLUOGO** (Vedasi All. 3B):

In data **24.06.2024** previo accordo con la parte, la scrivente si è recata presso l'immobile, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale della UIU, oggetto della presente relazione.

La scrivente conferma che la U.I.U., oggetto della P.E. 154/2024, è la seguente:

### **APPARTAMENTO**

sito in Colferro (RM) via GIUSEPPE DI VITTORIO n. 135 (in catasto n.c. 147)

Interno 12 Piano 3^

censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16

La scrivente fa presente che il sopralluogo è stato eseguito alla presenza dei Signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX che hanno dichiarato di occupare l'immobile, in questione, giusto contratto di comodato gratuito non registrato, nonchè dell'Avv. Salavatore Luffarelli in rappresentanza dei Signori di cui in precedenza (Vedasi All. 3).

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura, infatti è presente (Vedasi All. 4A - 4B):

- ❖ la Relazione preliminare redatta dall'Avv. DIBENNARDO Maria Chiara con studio in Velletri Via Lata n. 217/e Telefono 069636906 EMAIL avv.mariachiaradibennardo@gmail.com, PEC: mariachiaradibennardo@pec.it, redatta in data 03.10.2023;
- ❖ La certificazione notarile ex art. 567 cpc redatta dalla Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, risulta depositata nel fascicolo in data 18.04.2024, entro il termine di legge. Essa risulta completa nel ventennio.

### **TITOLARITÀ**

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene a (Vedasi All. 5) :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

Residente in XXXXXXXXXXXX (RM), Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A tal fine si allega:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

## CONFINI

La particella su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confina con via Giuseppe di Vittorio, con part. 443, 772, 296, 348, 451, 448, salvo altre.

## CONSISTENZA ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI (VEDASI ALL.TO 6).

In sede di sopralluogo, la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo dello stato di fatto, di cui, nella tabella seguente, si riportano le superfici utili:

<b>RILIEVO STATO DI FATTO</b>	
<b>USO</b>	<b>MQ</b>
SOGGIORNO	32,30
DISIMPEGNO	7,45
LETTO 1	16,65
LETTO 2	11,15
STUDIO	9,60
BAGNO	7,85
CUCINA/PRANZO	12,90
<b>TOT. S.U.R.</b>	<b>97,90</b>
BALCONE	5,60
<b>TOT. S.U.N.R.</b>	<b>5,60</b>
<b>SUP. LORDA RESID.</b>	<b>206,70</b>

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla Relazione Preliminare, di cui in allegato, e dalla Visura storica del NCEU, si evince che la U.I.U. in questione:

- è stata costituita in data 03.07.1984
- *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/12/2005 Pratica n. RM0961159 in atti dal 16/12/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 207311.1/2005)*
- *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/12/2005 Pratica n. RM0961159 in atti dal 16/12/2005*
- *VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 207311.1/2005) VARIAZIONE del 06/07/1984 in atti dal 16/04/1999 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 49993.1/1984)*
- *VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/12/2005 Pratica n. RM0961159 in atti dal 16/12/2005*
- *VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.207311.1/2005)*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/1998 in atti dal 03/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 752.1/1998);*

DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 7).

CATASTO FABBRICATI (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	8	446	16		A/2	2	5,5 vani		397,67	3 <sup>^</sup>	

A tal fine si allega:

Estratto di Mappa

Visura

Planimetria

Elenco immobili

**Corrispondenza catastale**

DAL CONFRONTO TRA IL RILIEVO ESEGUITO E LA PLM CATASTALE NON SI RILEVANO DIFFORMITA' IMPORTANTE TRANNE UN PICCOLO AMPLIAMENTO DEL BAGNO SUL CORRIDOIO (Vedasi All.to 5B).

STATO CONSERVATIVO (VEDASI ALL.TO N. 6 - 8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, di n. 4 piani fuori terra, avente accesso da via via Giuseppe di Vittorio n. 135 (catastalmente n. 147); l'ingresso avviene, attraverso un piccolo portico, dove un portone in alluminio immette nel vano scala, privo di ascensore;

Il fabbricato, costruito intorno agli ottanta si presenta non in ottime condizioni, sembrerebbe non essere stato mai oggetto di manutenzione.

La U.I.U. in oggetto, presenta una superficie complessiva paria a:

**SUP. UTILE USO RESIDENZIALE CALPESTABILE:** appartamento mq 97.90

**SUP. UTILE NON RESIDENZIALE:** balcone P.3<sup>^</sup> mq 5.60

Un portoncino in legno immette direttamente in un ampio soggiorno con balcone (lato via Giuseppe di Vittorio) dove, a sinistra, troviamo lo studio mentre perfettamente frontale troviamo un lungo disimpegno che distribuisce, a seguire, il bagno, la cucina, e n. due camere da letto.

Tutto l'appartamento presenta scarse rifiniture e scarse condizioni manutentive: pavimento in ceramica, infissi in legno, color bianco, con tapparelle, i radiatori per il riscaldamento sono in alluminio, parete tinteggiate con pittura standard. Trattandosi di una UIU sottotetto, nelle camere, nel bagno e nel balcone/loggia sono presenti importanti infiltrazioni di umidità proveniente dal tetto di copertura.

**PARTI COMUNI**

Non vi sono parti comuni.

Non è presente un Amministratore di condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti reperiti non si evince nulla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedasi Certificato di idoneità statica del 03.05.1996 a firma dell'Ing. Sante Verrelli (Vedasi All. 9).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo del 24.06.2024, risultava occupato dai Signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX che hanno dichiarato di occupare l'immobile, in questione, giusto contratto di comodato gratuito non registrato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A tal fine vedasi:

- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti, il Comune ha consegnato la seguente documentazione (Vedasi All.to 10):

1. Trattasi di immobile realizzato senza titolo (come dichiarato nell'atto di vendita a firma del Notaio Raffaele Golia del 25.02.1998 rep. 58460/18026;
2. Domanda di sanatoria in data 29.05.1986 prot. 6777 n. progressivo 0076567602 presentata dal sig. Iovane Luigi (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
3. Permesso di costruire n. **71 del 06.07.2004** rilasciato al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) - Pratica n. 914 prot. 6777 del 29.05.1986;
4. NON E' PRESENTE L'AGIBILITÀ NE LA SUA RICHIESTA AL COMUNE (la scrivente fa presente che nel fascicolo sono state rinvenuti permessi di agibilità rilasciati per U.I.U. presenti nel medesimo fabbricato);

Ai fini della Autorizzazione allo scarico, lo scarico avviene mediante allaccio al collettore comunale;

Ai fini della Fornitura idrica, l'approvvigionamento avviene mediante l'acquedotto civico;

### **Regolarità urbanistica**

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DELL' APPARTAMENTO, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE, **NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITÀ SE NON UN PICCOLO AMPLIAMENTO DEL BAGNO SUL CORRIDOIO.**

PERTANTO LA SUPERFICIE CHE SARA' CONSIDERATA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, E':

CALCOLO SUP. AI FINI DELLA VALUTAZ. COMMERCIALE		
<b>S.R.</b>		
P.3	S.R.LORDA	110,40
P.3	S.R.UTILE	97,90
<b>S.N.R.</b>		
P.3	S.N.R.	5,60

Di conseguenza, ai fini del più probabile valore commerciale del compendio, la superficie commerciale, considerata ai fini della stima, più dettagliatamente, è:

CALCOLO SUP. AI FINI DELLA VALUTAZ. COMMERCIALE			SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA		
<b>S.R.</b>			<b>S.R.</b>		
P.3	S.R.LORDA	110,40	110,40	100%	<b>110,40</b>
P.3	S.R.UTILE	97,90			
<b>S.N.R.</b>			<b>S.N.R.</b>		
P.3	S.N.R.	5,60	5,6	30%	1,68
			<b>1,68</b>		
			<b>SUP. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA 112,08</b>		

**ARROTONDATA A MQ 112**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

NON E' PRESENTE UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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;

- **LOTTO UNICO:** APPARTAMENTO in fabbricato di maggiore consistenza
- **SOPRALLUOGO:** In data 24.06.2024 è stato eseguito il sopralluogo è stato eseguito alla presenza dei Signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX che hanno dichiarato di occupare l'immobile, in questione, giusto contratto di comodato gratuito non registrato, nonché dell'Avv. Salvatore Luffarelli in rappresentanza dei Signori di cui in precedenza;
- **CATASTO FABBRICATI:**  
sito in XXXXXXXXXXXX (RM) via GIUSEPPE DI VITTORIO n. 135 (in catasto n.c. 147)  
Interno 12 - Piano 3^  
censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16
- **IMMOBILE POSTO IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**  
1/1 Proprietà di immobile in capo all'esecutata

## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Osservatorio immobiliare nel Comune di XXXXXXXXXXXX
- Immobiliare.it
- Agenzia del territorio OMI
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsino Immobiliare

## QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX

FONTE: L'osservatorio immobiliare a Collevero  
27.06.2024

### ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI COLLEFFERO

Collevero con una popolazione di 20.547 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 47 Km da Roma.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 640 annunci immobiliari, di cui 547 in vendita e 93 in affitto, con un indice complessivo di 31 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Collevero è compreso in tutta la città tra 825 €/m<sup>2</sup> e 1.425 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,4 €/m<sup>2</sup> mese e 6,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.065 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 53% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 59% inferiore alla quotazione media provinciale (2.635 €/m<sup>2</sup>). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Collevero è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunemente compresa tra 675 €/m<sup>2</sup> e 1.325 €/m<sup>2</sup>.

Collevero ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.065 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 85% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 173% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

TIPOLOGIA	VENDITA	AFFITTO	RICERCA
loggia	vendita	affitto	var % 3 mesi
<a href="#">appartamento</a>	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	€ 8 /m <sup>2</sup> /mese	-
<a href="#">casa indipendente</a>	€ 1.150 /m <sup>2</sup>	-	-
<a href="#">casa semindipendente</a>	€ 1.000 /m <sup>2</sup>	-	-
<a href="#">locale commerciale</a>	€ 950 /m <sup>2</sup>	€ 10,3 /m <sup>2</sup> /mese	-
<a href="#">quadrivano</a>	€ 1.000 /m <sup>2</sup>	-	-
<a href="#">trivano</a>	€ 1.100 /m <sup>2</sup>	-	-
<a href="#">villa</a>	€ 1.250 /m <sup>2</sup>	-	-

FONTE: Immobiliare.it mercato immobiliare a Collevero 27.06.2024

## QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI COLLEFERRO

FONTE: Immobiliare.it 28.06.2024

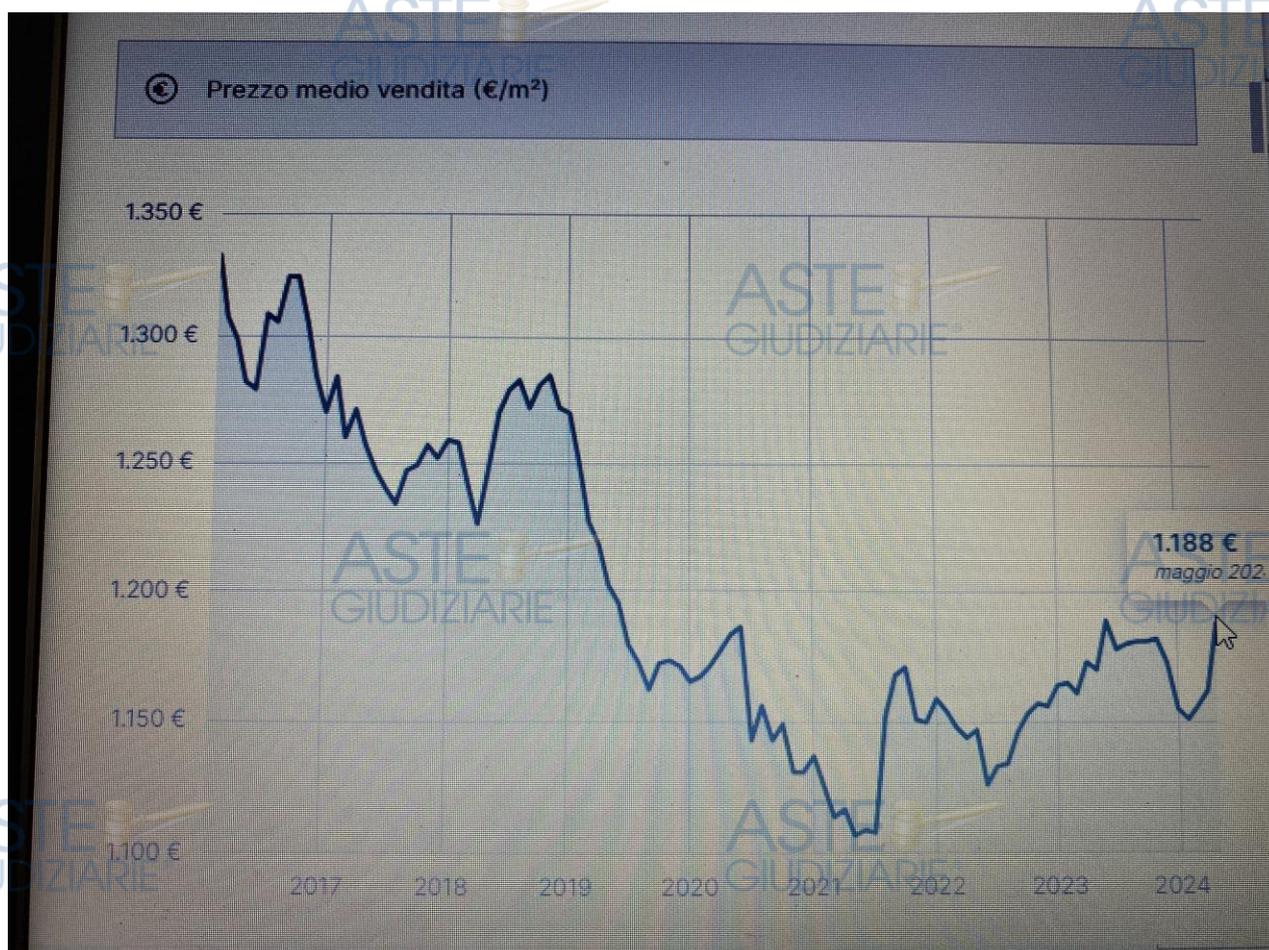
La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Colleferro. Il periodo di riferimento è **Maggio 2024**.

Prezzi al metro quadro dei comuni nella provincia di Roma. A Maggio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Colleferro è stato di € 1.162 al metro quadro, rispetto ai € 2.763 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Colleferro è stato di € 6,69 mensili al metro quadro, rispetto ai € 15,53 della media provinciale.

Vendita	Affitto
<b>1.188,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,78 €/m<sup>2</sup></b>
da 377 €/m <sup>2</sup> a 3.357 €/m <sup>2</sup>	da 4,21 €/m <sup>2</sup> a 20,32 €/m <sup>2</sup>

### Andamento dei prezzi degli immobili a Colleferro

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali Colleferro, sia in vendita sia in affitto.



A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.188 al metro quadro, con un aumento del 1,54% rispetto a Maggio 2023 (1.170 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Colleferro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 1.189 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.133 al metro quadro.



A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 6,78 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 4,78% rispetto a Maggio 2023 (€ 7,12 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Colleferro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 7,80 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,69 al mese per metro quadro.

## MERCATO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI COLLEFFERRO

martedì 14 maggio 2024

A Colleferro, su un totale di 609 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 427.

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Colleferro presenti aggiornato martedì 14 maggio 2024: 1.120 €/m<sup>2</sup>.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 8 €/m<sup>2</sup> mese.

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Colleferro negli ultimi 6 mesi.

### Valore appartamenti in vendita a Colleferro

Nella città di Colleferro sono al momento presenti 384 offerte per appartamenti in vendita, che rappresentano meno dell'1% degli annunci di questa tipologia nella città metropolitana di Roma.

In media in tutta la città, il prezzo richiesto degli appartamenti in vendita è attualmente pari a 1.120 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 725 €/m<sup>2</sup> e 1.410 €/m<sup>2</sup>. Nella zona OMI B1 (CENTRO URBANO (PIAZZA ITALIA), che è tra quelle con il maggior numero di annunci ed è anche la più costosa, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a **1.135 €/m<sup>2</sup>**. I prezzi più bassi si registrano invece presso la zona OMI D2 (SEGNI SCALO - COLLE D'ORO) e raggiungono in media **760 €/m<sup>2</sup>**

A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 10,93 al mese per metro quadro, con un aumento del 13,38% rispetto a Settembre 2022 (€ 9,64 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Colleferro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 11,13 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,64 al mese per metro quadro.

Tenendo conto delle seguenti indagini di mercato:

Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via Foglia e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **1.041,26 €/mq** per la vendita e ----- €/mese per la locazione;

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2023 - Semestre 2 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE APPARTAMENTO

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.000,00 MAX € 1.500,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 5,00 MAX. € 7,30

Considerando che trattasi di edificio realizzato intorno al 1980 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:  
 $\text{€ /mq } (1.000,00 + 1.500,00) / 2 = \text{€ /mq } 1.250,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
 $(\text{€ /mq } 5,00 + 7,30) / 2 = \text{€ /mq } 6,15$

Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** - Anno 2024 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di vendita/locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE APPARTAMENTO

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 933,00 MAX € 1.343,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 3,42 MAX. € 4,87

Considerando che trattasi di edificio realizzato INTORNO AGLI OTTANTA e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:  
 $\text{€ /mq } (933,00 + 1.343,00) / 2 = \text{€ /mq } 1.138,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
 $\text{€ /mq } (3,42 + 4,87) / 2 = \text{€ /mq } 4,15$

Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE TUTTI I VALORI MEDI DI MERCATO

PER LA VENDITA

$(\text{€ } 1.041,26 + 1.250,00 + 1.138,00) / 3 = \text{€ } 1.143,09$  per la vendita

che si avvicina al prezzo indicato dall'osservatorio immobiliare per Colleferro pari ad € 1.188,00

PER LA LOCAZIONE

$(\text{€ } ..... + 6,15 + 4,15) / 2 = \text{€ } 5,15$  per il canone di locazione

che è inferiore al prezzo indicato dall'osservatorio immobiliare per Colleferro pari ad € 1.188,00

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche:

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

delle Tecnologie:

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

dei Punti di merito:

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| -Caratteri ambientali:  | DISCRETI       |
| -Anno di realizzazione: | PRIMA DEL 1990 |
| -Stato conservativo:    | DISCRETO       |
| -Qualità:               | APPARTAMENTO   |

PRESO ATTO, DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA UIU, IN QUESTIONE, SI DETERMINA CHE, NEL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE ECONOMICO DELLA U.I.U., OGGETTO DELLA PROCEDURA, VERRA' CONSIDERATO.

**PER LA VENDITA € 1.143,09 €/MQ arrotondato a 1.143,00 €/MQ**

**PER LA LOCAZIONE 5,15 €/MQ.**

Pertanto ai fini della stima sintetica comparativa, tenendo conto della superficie commerciale considerata, abbiamo:

Sup. Commerciale: mq 112 X 1.143,00,00 €/mq = **€ 128.016,00**

## STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.  
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- 1.esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- 2.determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- 3.determinazione delle spese medie annue (S)
- 4.scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- 5.capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- 6.aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

### LOTTO UNICO

Tenendo conto dei valori suggeriti da Immobiliare.it, dalle Agenzie Immobiliari locali, dall'Agencia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I QUATTRO VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

(€ ..... + 6,15 + 4,15) / 2 = € 5,15 per il canone di locazione

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq 112 \times 5,15 \text{ €/mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } \mathbf{6.921,00}$$



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 8.400,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } \mathbf{6.921,00}$$
$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = \text{€ } \mathbf{6.921,00} \times 0,20 = \text{€ } 1.384,32$$

$$R - S = \text{€ } \mathbf{6.921,00} - \text{€ } 1.384,32 = \text{€ } 5.537,28 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V

ove r = 0,040

€ 5.537,28 (canone netto) : 0,040 = € 138.432,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 138.432,00**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

(€ € 128.016,00+ € 138.432,00): 2 = **€ 133.224,00**



Considerato che per la U.I.U. in questione:

- 1) manca il certificato di agibilità che per ottenere il quale, qualora non presente, occorre:
  - dichiarazione riguardante la conformità delle opere realizzate rispetto agli elaborati di cui al P. di C. rilasciato
  - dichiarazione di un tecnico abilitato circa l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti
  - dichiarazione di un tecnico abilitato di conformità delle opere realizzate alla normativa in materia di abbattimento e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 82 del DPR 380/2001 e s.m.i.
  - dichiarazione riguardo la realizzazione dell'impianto elettrico ed idrico e sanitario
  - dichiarazione riguardo l'approvvigionamento idrico e lo scarico delle acque reflue
  - diritti di segreteria per il comune

Considerato, altresì, che la UIU in questione:

- 1) è un appartamento sito al 3<sup>^</sup> piano privo di ascensore
- 2) che presenta all'interno rifiniture scarse
- 3) che il fabbricato di cui fa parte, si presenta in scarse condizioni manutentive
- 4) che sono presenti in alcune stanze e nel balcone/loggia importanti infiltrazioni di umidità
- 5) che, visto il tempo trascorso, è necessario tenere conto di eventuali imprevisti

Considerato, altresì, che la UIU in questione:

- 1) si trova in una zona a ridosso di tutti i servizi di primaria e secondaria necessità, e quindi in una zona molto appetibile dal punto di vista commerciale

Tutto ciò premesso, valutati anche eventuali imprevisti, in detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 20% per:

per cui avremo

€ 133.224,00 (valore immobile) - (detrazione) € 26.644,80 (pari al 20%) = € 106.579,20

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**

**che si arrotonda ad € 106.580,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, salvo imprevisti e disposizioni di leggi nazionali, regionali e comunali

**APPARTAMENTO**

sito in Colferro (RM) via GIUSEPPE DI VITTORIO n. 135 (in catasto n.c. 147)

Interno 12 Piano 3

censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16

Che confrontato con il valore proposto dall'osservatorio immobiliare a Colferro\_Quotazioni immobiliari paria **1.188,00 €/ m<sup>2</sup> abbiamo:**

mq 112 x 1.188,00 €/mq = **€ 133.056,00**

**APPARE CONGRUO**

Carpineto Romano, 28.06.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
*Arch. Campagna Anna Maria*  
(Firmato digitalmente)

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALL. 1A\_Nomina del CTU (già agli atti)
- ✓ ALL. 1B\_Nomina del CUSTODE (già agli atti)
- ✓ ALL. 2\_Pignoram.+Decreto+Atto precetto (già agli atti)
- ✓ ALL. 3A\_Inquadram. area di interesse
- ✓ ALL. 3B\_Verbale sopralluogo
- ✓ ALL. 4A\_Relazione preliminare (già agli atti)
- ✓ ALL. 4B\_Relazione notarile (già agli atti)
- ✓ ALL. 5\_Atto di compravendita del 25.02.1998
- ✓ ALL. 6\_RILIEVO
- ✓ ALL. 7\_Docum. catastale
- ✓ ALL. 8\_Docum. fotografica
- ✓ ALL. 9\_Certificato idoneità statica
- ✓ ALL. 10\_Docum. Comune
- ✓



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**LOTTI N. UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Trattasi di:  
**Appartamento con balcone sito al P. 3<sup>a</sup> sottotetto in fabbricato di maggiore consistenza**

- Identificati al catasto Fabbricati:  
sito in Colferro (RM) via GIUSEPPE DI VITTORIO n. 135 (catasto n.c. 147) Interno 12  
censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16

- Gli immobili vengono posti in vendita per:  
il diritto di Proprietà pari al 100%

- Regolarità Urbanistica:

A seguito di accesso agli atti in Comune abbiamo:

1. Trattasi di immobile realizzato senza titolo (come dichiarato nell'atto di vendita a firma del Notaio Raffaele Golia del 25.02.1998 rep. 58460/18026;
2. Domanda di sanatoria in data 29.05.1986 prot. 6777 n. progressivo 0076567602 presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxx);
3. Permesso di costruire n. **71 del 06.07.2004** rilasciato al Sig. xxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxx) – Pratica n. 914 prot. 6777 del 29.05.1986;
4. NON E' PRESENTE L'AGIBILITA' NE LA SUA RICHIESTA AL COMUNE (la scrivente fa presente che nel fascicolo sono state rinvenuti permessi di agibilità rilasciati per U.I.U. presenti nel medesimo fabbricato);

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE, **NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA' SE NON UN PICCOLO AMPLIAMENTO DEL BAGNO SUL CORRIDOIO.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.580,00**

<b>Beni oggetto della procedura</b>			
<b>Ubicazione:</b>	XXXXXXXXXX (RM) - via Giuseppe di Vittorio n. 135 (catastalmente n.c. 147)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	APPARTAMENTO sito al P. 3^sottotetto in fabbricato di maggiore consistenza  <u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u> censito al Fg. 8 Part. 446 sub 16 int. 12	<b>Superficie commerciale</b>	112
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo della U.I.U., è SCARSO		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento sito al P. 3^ facente parte di un fabbricato di maggior consistenza che si sviluppa su 4 piani: zona giorno e zona notte. La UIU nella sua interezza è completa: abbiamo il soggiorno con balcone, disimpegno, la cucina, il bagno e n. 3 stanze MA PRESENTA IMPORTANTI INFILTRAZIONI DI UMIDITA' PROVENIENTI DAL TETTO DI COPERTURA		
<b>Irregolarità:</b>	A a seguito di accesso agli atti, il Comune ha trasmesso la documentazione relativa alla regolarità urbanistica, dove si è potuto verificare che non vi sono difformità importanti, se non un piccolo ampliamento del bagno sul corridoio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava AMMOBILIATO ed OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE A TITOLO GRATUITO		

ELABORATO REDATTO IN DATA 28.06.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®