
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE RE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.

contro

PRIVATO



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano 1	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano 1	6
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano 1	7
Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT	8
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Normativa urbanistica	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Normativa urbanistica	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 3	13
Titolarità	13
Confini	13



Consistenza	13
Dati Catastali	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Normativa urbanistica	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 4	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Normativa urbanistica	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 5	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Normativa urbanistica	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 6	19
Titolarità	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Dati Catastali	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Normativa urbanistica	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 7	21



Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22
Dati Catastali	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Normativa urbanistica	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	24
Lotto 4	25
Lotto 5	26
Lotto 6	27
Lotto 7	27
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Lotto 4	30
Lotto 5	30
Lotto 6	31
Lotto 7	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Lotto 4	34
Lotto 5	35
Lotto 6	35
Lotto 7	36



INCARICO

All'udienza del 23/03/2022, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2022 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 Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano 1
- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT
- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, INTERNO 4A, PIANO 2

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFFERRO ALLA VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA E GABINETTO- PER CATASTALI VANI 2,5---

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFFERRO (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, INTERNO 4A, PIANO 2

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFFERRO ALLA VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA, GABINETTO,RIPOSTIGLIO E BALCONI- PER CATASTALI VANI 2,5---



0 205515

0 MASSIS

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

**BENE N° 6 - LABORATORIO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA VALLE MACERINA--
44/46/48, PIANO PT**

LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACERINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO DALLO SCIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA VALLE MACERINA--
44/46/48, PIANO PT**

LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACERINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO DALLO SCIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)

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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)

CONFINI

POSTO A CONFINE CON VANO SCALA, PIANEROTTOLO DI ACCESSO ED APPARTAMENTO INT.4C-SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	42,00 mq	100,00	40,00 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	277	509		A4	2	2,5		111,04 €	2	

STATO CONSERVATIVO



IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA VERTICALE PORTANTE MISTA IN MURATURA E CONGLOMERATO CEMENTIZIO-

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

OCCUPATO DA EXTRA COMUNITARI - NON SI HANNO DATI CIRCA EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER I QUALI SI È INTERESSATA LA CUSTODIA GIUDIZIARIA I.V.G. DI ROMA--

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOVO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHIESTA INVIATA VIA PEC-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RISULTA COSTITUITO CONDOMINIO-



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2

TITOLARITÀ

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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)

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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)

CONFINI

POSTO A CONFINE CON VANO SCALA, CON APPARTAMENTO INT. 4/C, DISTACCO DALLA VIA VALLE MACERINA ED ALTRA PROPRIETÀ'-SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Plano
Abitazione	50,00 mq	52,00 mq	100,00	55,00 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

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	Piùno	Graffato
	9	277	510		A4	2	2,5		111,04 €	2	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA VERTICALE PORTANTE MISTA IN MURATURA E CONGLOMERATO CEMENTIZIO-

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

OCCUPATO DA EXTRA COMUNITARI - NON SI HANNO DATI CIRCA EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER I QUALI SI È INTERESSATA LA CUSTODIA GIUDIZIARIA I.V.G. DI ROMA--

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOPO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHESTA INVIATA VIA PEC-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



0 HA 5515

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT

TITOLARITÀ

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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)

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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)



CONFINI

POSTO A CONFINE CON LA VIA VALE MACERINA DA CUI SI ACCEDE, PROPRIETA'
SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	36,00 mq	38,00 mq	100,00	36,00 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

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	Grafiato
	9	277	508		C3	U	25		91,67 €	PT	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA VERTICALE PORTANTE MISTA IN MURATURA E CONGLOMERATO CEMENTIZIO-

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



OCCUPATO DA EXTRA COMUNITARI - NON SI HANNO DATI CIRCA EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER I QUALI SI È INTERESSATA LA CUSTODIA GIUDIZIARIA I.V.G. DI ROMA--

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDLIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOPO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHESTA INVIATA VIA PEC-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RISULTA COSTITUITO CONDOMINIO-

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT

TITOLARITÀ

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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)



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

- PRIVATO (Proprietà 1/1)

CONFINI

POSTO A CONFINE CON LA VIA VALE MACERINA DA CUI SI ACCEDE, PROPRIETA'
;-SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	36,00 mq	38,00 mq	100,00	36,00 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

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
	9	277	507		C3	U	25		66 €	PT	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA VERTICALE PORTANTE MISTA IN MURATURA E CONGLOMERATO CEMENTIZIO-

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

OCCUPATO DA EXTRA COMUNITARI - NON SI HANNO DATI CIRCA EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER I QUALI SI È INTERESSATA LA CUSTODIA GIUDIZIARIA I.V.G. DI ROMA--

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOPO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHESTA INVIATA VIA PEC-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RISULTA COSTITUITO CONDOMINIO-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFERRO ALLA



VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA E GABINETTO- PER CATASTALI VANI 2,5---
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 277, Sub. 509, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 60.000,00
 stima sintetica-comparativa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA-- 44/46/48, interno 4A, piano 2	40,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2
 APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFERRO ALLA VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA, GABINETTO,RIPOSTIGLIO E BALCONI- PER CATASTALI VANI 2,5---
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 277, Sub. 510, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 82.500,00
 stima sintetica-comparativa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA-- 44/46/48, interno 4A, piano 2	55,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 82.500,00	100,00%	€ 82.500,00
Valore di stima:					€ 82.500,00

LOTTO 3



LOTTO 6

- **Bene N° 6 - Laboratorio ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACERINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO DALLO SCIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA-**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 277, Sub. 508, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

stima sintetica-comparativa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Laboratorio Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT	36,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

LOTTO 7



- Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Collesferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT
LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON
INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACERINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO
IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO
DALLO SCIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA
CATASTALE ALLEGATA-
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 277, Sub. 507, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.000,00
stima sintetica-comparativa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Laboratorio Collesferro (RM) - VIA VALLE MACERINA-- 44/46/48, piano PT	36,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

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

Velletri, li 30/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFERRO ALLA VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA E GABINETTO- PER CATASTALI VANI 2,5---
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 277, Sub. 509, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOPO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHEST'A INVIATA VIA PEC-

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, interno 4A, piano 2
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFERRO ALLA VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA, GABINETTO,RIPOSTIGLIO E BALCONI- PER CATASTALI VANI 2,5---
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 277, Sub. 510, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOPO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHEST'A INVIATA VIA PEC-

LOTTO 3

OMISSIS



O MISSIS

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Laboratorio ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACERINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO DALLO SCIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 277, Sub. 508, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOPO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHESTA INVIATA VIA PEC-

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Colferro (RM) - VIA VALLE MACERINA--44/46/48, piano PT LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON



INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACERINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO DALLO SCRIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATA-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 277, Sub. 507, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IN MERITO ALLA NORMATIVA URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ATTESO CHE AI FINI DELL'ESAME DELLA PRATICA EDILIZIA RELATIVA ALLE UNIA' IMMOBILIARI DE QUIBUS LO SCRIVENTE HA FATTO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI COLLEFERRO CON NOTA VIA PEC IN DATA 27 GIUGNO 2022 MA LO STESSO COMUNE DI COLLEFERRO NON HA DATO ALCUN RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO - ALL'UOPO SI ALLEGA COPIA DELLA RICHESTA INVIATA VIA PEC-



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA-44/46/48, interno 4A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 277, Sub. 509, Categoria A4	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFFERRO ALLA VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA E GABINETTO- PER CATASTALI VANI 2,5—		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA-44/46/48, interno 4A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 277, Sub. 510, Categoria A4	Superficie	55,00 mq
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLEFFERRO ALLA VIA VALLE MACERINA,48 AL PIANO SECONDO DELLO STABILE E COMPOSTO DI SOGGIORNO-PRANZO, CAMERA,ANGOLO COTTURA, GABINETTO,RIPOSTIGLIO E BALCONI- PER CATASTALI VANI 2,5—		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Colleferro (RM) - VIA VALLE MACERINA-44/46/48, piano 1



OKU S.S.L.S

LOTTO 6

Bene N° 6 - Laboratorio			
Utilizzazione:	Colferro (RM) - VIA VALLEMACRINA - 44/46/48, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Ideificato al catasto Fabbricati - Vg. 9, Part. 277, Sub. 508, Categorie C3	Superficie	36,00 mq
Descrizione:	LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACRINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO.		



	IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO DALLO SCIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA-
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 7

Bene N° 7 - Laboratorio			
Ubicazione:	Colleferrò (RM) - VIA VALLE MACERINA-44/46/48, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 9, Part. 277, Sub. 507, Categoria C3	Superficie	36,00 mq
Descrizione:	LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE POSTO AL PIANO TERRENO DELLO STABILE E CON INGRESSO DIRETTO DALLA VA VALLE MACERINA COMPOSTO DI UNICO AMBIENTE CON SERVIZIO IGIENICO INTERNO- SI PRECISA CHE DETTO IMMOBILE NON E' SATO INTERNAMENTE VISIONATO DALLO SCIVENTE E CHE LA RELAZIONE VIENE REDATTA SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

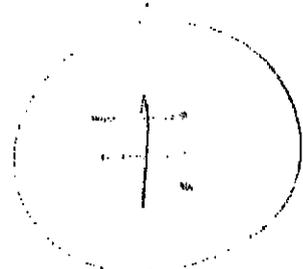
Dichiarazione protocollo n. RM1012652aeL 13/09/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Colleferro
Via Valle Macerina civ. 44

Identificativi Catastali:
Sezione: COL
Foglio: 9
Particella: 277
Subalterno: 509

Compilata da:
Sevieri Luca
Isritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 10453

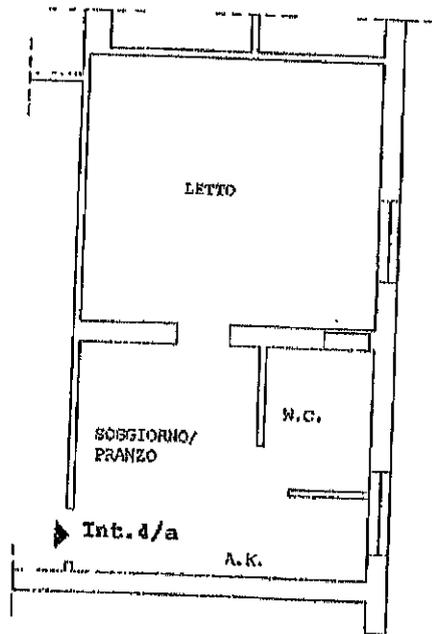
Scheda n. 1 Scala 1:100

LOTTO 1



ABITAZIONE
H ML 2,90

Mq. 20,00



PIANO SECONDO

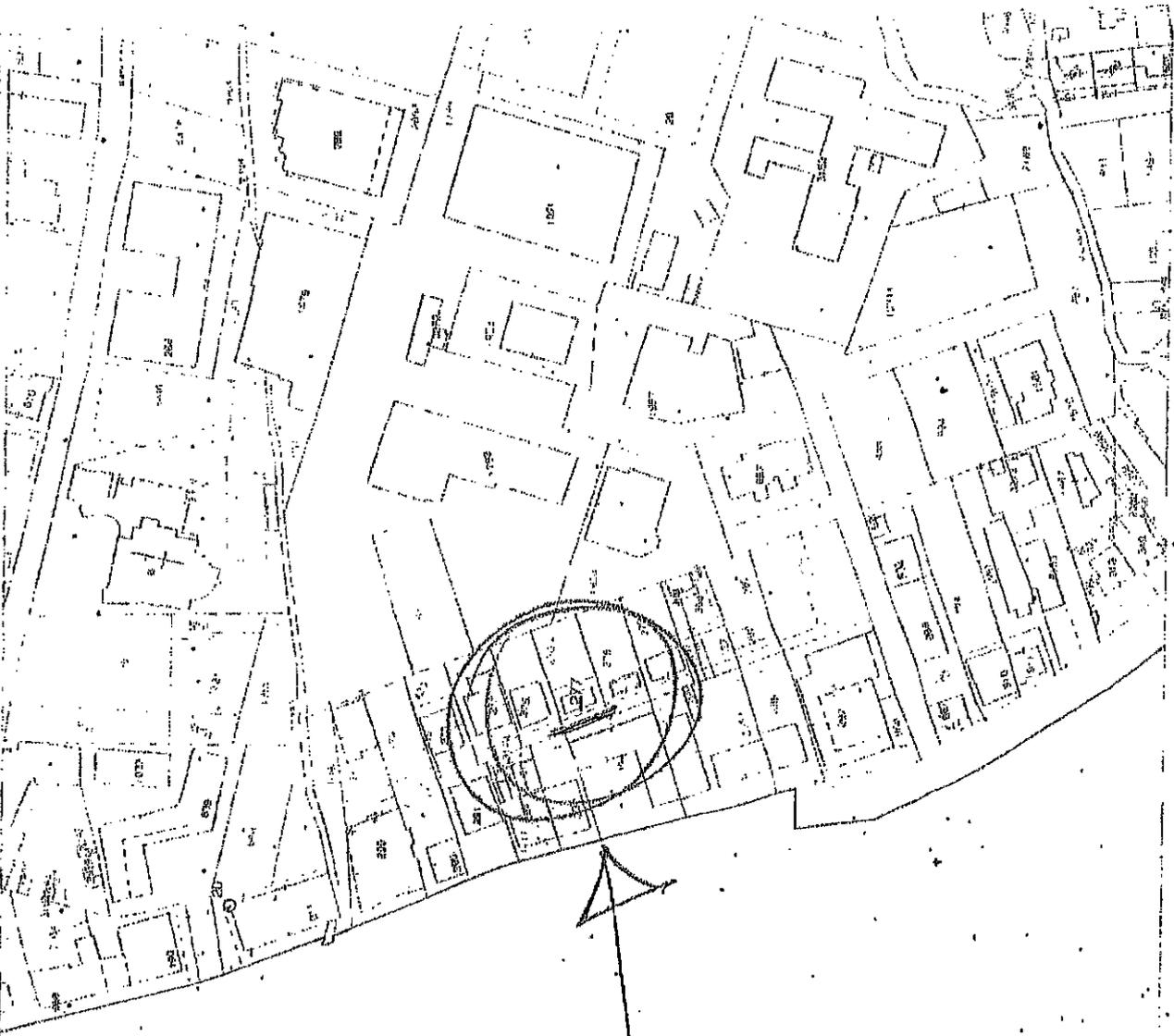
Rapp. 1:100



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2022 - Comune di COLLEFERRO(CS58) - < Sez. urbana COL. - Foglio 9 - Particella 277 - Subalterno 509 >

16. EQUIPMENT AT HOME. PHOTOGRAPHY CENTER. BAPTIST CHURCH. ME. S. 1000

1000



1000

1000

1000

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1012652 del 13/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colleferro

Via Valle Macerina

civ. 44

Identificativi Catastali:

Sezione: COL

Foglio: 9

Particella: 277

Subalterno: 510

Compilata da:

Sevieri Luca

Iscritto all'albo:
Architetti

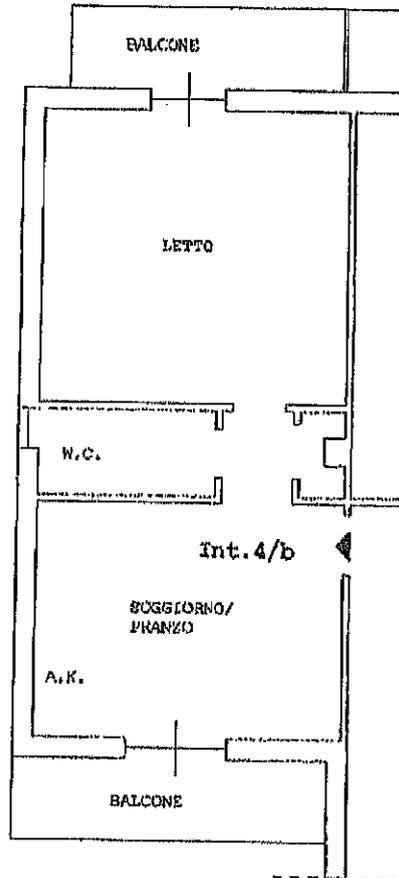
Prov. Roma

N. 10453

Scheda n. 1

Scala 1:100

**ABITAZIONE
H ML 2,90**



PIANO SECONDO

Rapp. 1:100



Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2022 - n. T67479 - Richiedente: FNTFRZ63H12L719N

Scale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2022 - Comune di COLLEFERRO(C858) - < Sez. urbana COL - Foglio 9 - Particella 277 - Subalterno 510 >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0314891asi. 13/03/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Colferro
Via Valle Macerina civ. 46

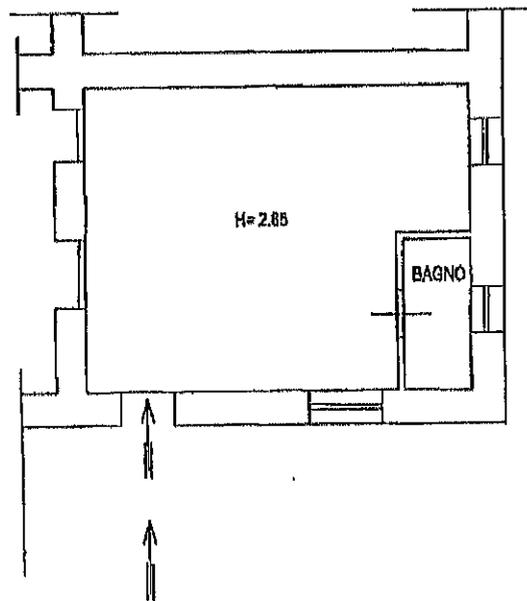
Identificativi Catastali:
Sezione: COL
Foglio: 9
Particella: 277
Subalterno: 508

Compilata da:
Pontecorvi Iris
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 14222

Scheda n. 1 Scala 1:100

COMUNE DI COLLEFERRO (RM)
Via Valle Macerina n. 46
PIANO TERRA
LABORATORIO ARTIGIANALE

10776



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Disegno planimetria in atti

Data: 07/07/2022 - n. T67475 - Richiedente: FNTFRZ63H12L719N

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0314891asL 13/03/2007

Planimetria di u.i.u.in Comune di Colleferro

Via Valle Macerina

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione: COL

Foglio: 9

Particella: 277

Subalterno: 507

Compilata da:
Fontacorvi Iris

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 14222

Scheda n. 1

Scala 1:100

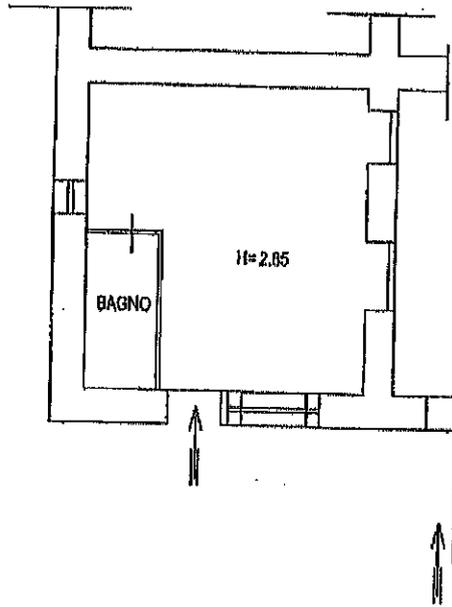
COMUNE DI COLLEFERRO (RM)

Via Valle Macerina n. 46

PIANO TERRA

LABORATORIO ARTIGIANALE


LOTTO 7



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2022 - n. T67472 - Richiedente: FNTRZ63H12L719N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2022 - Comune di COLLEFERRO(C858) - < Sez. urbana COL - Foglio 9 - Particella 277 - Subalterno 507 >

