
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammucari Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 202.650,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

In data 09/05/2025, il sottoscritto Arch. Mammucari Aldo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email info@studiomammucari.it, PEC a.mammucari@pec.archrm.it, Tel. 06 96 40 982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via degli Ontani 5, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito a circa 2.5 km dal centro di Colleferro, con accesso pedonale e carrabile da Via degli Ontani; porzione immobiliare di edificio costituito da più unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via degli Ontani 5, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 07/02/2025 — Registro Generale 551 Registro Particolare 425;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Niccolò Tiecco depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Margherita Tribioli depositata in atti;
- 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,30 mq	154,33 mq	1	154,33 mq	Vedi grafico allegato	primo
Balcone	75,50 mq	75,50 mq	0,25	18,88 mq		primo
Totale superficie convenzionale:				173,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento costituito da ingresso, soggiorno, pranzo, angolo cottura, bagno, 2 camere, disimpegno e 3 ripostigli per circa 140.30; oltre a due balconi per circa mq 75.50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1999 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 307, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 506,13 Piano primo
Dal 03/10/2005 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 11, Part. 307, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 578,43 Piano primo
Dal 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 11, Part. 307, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 578,43 Piano primo



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	11	307	503		A2	2	8 vani		578,43 €	primo		

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atto, per alcune difformità che non pregiudicano il numero dei vani, la loro funzionalità o la destinazione d'uso dell'immobile e che non comportano variazioni della superficie calpestabile. Non si è proceduto a variazione in merito in quanto vi sono difformità tra lo stato attuale degli immobili e lo stato assentito di progetto che dovranno essere ripristinate, vedasi paragrafo Regolarità edilizia. Lo scrivente resta a disposizione per eventuali successive modifiche qualora richieste dal Giudice dell'Esecuzione.

PRECISAZIONI

Per accedere alla scala comune del fabbricato, e quindi all'immobile in oggetto al piano primo, occorre varcare il portico del ristorante sottostante di proprietà di terzi; mentre il piazzale antistante risulta come bene comune a tutti i subalterni della part. 307, come da elaborato planimetrico allegato.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Per accedere alla scala comune del fabbricato, e quindi all'immobile in oggetto al piano primo, occorre varcare il portico del ristorante sottostante di proprietà di terzi; mentre il piazzale antistante risulta come bene comune a tutti i subalterni della part. 307, come da elaborato planimetrico allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, realizzato in struttura intelaiata in cls armato, risulta intonacato e quasi del tutto tinteggiato.

Pavimentazione interna in parquet su tutti i vani, tranne bagno e ripostigli in gres; le pareti sono rivestite con intonaco civile, tutti i vani sono tinteggiati; rivestimenti in maioliche nel bagno e nell'angolo cottura con elementi in muratura; i balconi sono pavimentati, ma le pareti risultano solo intonacate.

Porte interne in legno; porta-finestre e finestre in legno con doppio vetro e tapparelle. Portone blindato di accesso all'area comune con l'int. 2 e porta in legno di ingresso all'appartamento in oggetto.

Impianto elettrico funzionante con utenza in comune con l'appartamento adiacente, l'appartamento superiore



ed il ristorante al piano terra.

Impianto di riscaldamento funzionante con caldaia indipendente ed utenza gas in comune con l'appartamento adiacente, l'appartamento superiore ed il ristorante al piano terra.

Impianto idrico funzionante con utenza in comune con l'appartamento adiacente, l'appartamento superiore ed il ristorante al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1985 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo Scuto, coadiutore del Notaio Salvatore Albano	25/07/1985	498450	17630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	08/08/1985	2936	2133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio roberto Labate	18/05/2006	302651	46012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	23/05/2006	3268	2112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/05/2006
Reg. gen. 3269 - Reg. part. 654
Importo: € 345.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 18/04/2013
Reg. gen. 1844 - Reg. part. 1370
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 19/12/2014
Reg. gen. 5251 - Reg. part. 4138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 07/02/2025
Reg. gen. 551 - Reg. part. 425
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colferro l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta legittimato da dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia N. 38 del 22/08/1972, vedasi allegata, successiva Variante in corso d'opera N. 4401 Autorizzata il 05/05/1979 vedasi allegata;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) N. 88 del 09/06/1998, di cui si allega Elaborato grafico, Certificato di idoneità statica e Perizia giurata;
- Certificato di Abitabilità N. 12 del 09-07-1998;
- Certificato di Abitabilità N. 33 del 03-12-1998;
- Permesso di Costruire N. 95 del 28/09/2005 con allegati Elaborato grafico e Relazione tecnica, ove risulta l'appartamento oggetto di E.I.

Da un confronto tra lo stato attuale dell'immobile oggetto di E.I. e lo stato assentito si evincono alcune difformità ed in particolare:

- la diversa distribuzione degli spazi interni nella zona pranzo angolo cottura e ripostiglio;
- lieve spostamento di alcune finestre;
- balcone 2 (lato nord-est) più piccolo.

Di tali difformità riscontrate alcune potranno essere ripristinate allo stato assentito di progetto, ma alcune, come per esempio quelle che interessano la struttura non potranno essere ripristinate; potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. oltre all'eventuale accertamento di violazione di natura strutturale, e quindi dell'intero fabbricato. Specificando che per intero fabbricato si intende l'edificio plurifamiliare, andando ad interessare diritti di terzi; per cui le istanze di dette pratiche edilizie dovranno essere presentate da tutti i proprietari delle u.i. (non solamente la parte pignorata), precisando che gli organi competenti dovranno valutare sia la fattibilità di dette pratiche edilizie, che il calcolo degli oneri, dei diritti di segreteria e d'istruttoria, che al momento non sono quantificabili. Per le sopraindicate ragioni si è deciso di decurtare il valore di stima del 10 %.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via degli Ontani 5, interno 1, piano 1
Appartamento sito a circa 2.5 km dal centro di Colferro, con accesso pedonale e carrabile da Via degli Ontani; porzione immobiliare di edificio costituito da più unità immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 307, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 225.173,00
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, nel caso buone; 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario, nel caso sono da considerarsi buone; 3) dell'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)



dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI. Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, si ritiene congruo valutare come valore unitario 1.300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via degli Ontani 5, interno 1, piano 1	173,21 mq	1.300,00 €/mq	€ 225.173,00	100,00%	€ 225.173,00
				Valore di stima:	€ 225.173,00

Valore di stima: € 225.173,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Difformità edilizie	10,00	%

Valore finale di stima: € 202.650,00

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 11/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mammucari Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - Giuramento e accettazione incarico CTU
- ✓ Altri allegati - 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 3 - Titoli di proprietà, attuale ed al ventennio
- ✓ Altri allegati - 4 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 5 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 6 - Elaborato grafico stato attuale
- ✓ Altri allegati - 7 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 8 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via degli Ontani 5, interno 1, piano 1
Appartamento sito a circa 2.5 km dal centro di Colferro, con accesso pedonale e carrabile da Via degli Ontani; porzione immobiliare di edificio costituito da più unità immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 307, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie.

Prezzo base d'asta: € 202.650,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via degli Ontani 5, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 307, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	173,21 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Appartamento sito a circa 2.5 km dal centro di Colleferro, con accesso pedonale e carrabile da Via degli Ontani; porzione immobiliare di edificio costituito da più unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/05/2006
Reg. gen. 3269 - Reg. part. 654
Importo: € 345.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 18/04/2013
Reg. gen. 1844 - Reg. part. 1370
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 19/12/2014
Reg. gen. 5251 - Reg. part. 4138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 07/02/2025
Reg. gen. 551 - Reg. part. 425
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

