
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

INCARICO

All'udienza del 30/11/2025, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 17 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demia@pec.archrm.it, Tel. 069515489/3333513612, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2025 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 Vittorio Emanuele,20, scala UNICA , interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è ubicata in una area urbana periferica del centro urbano. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria e centro commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Vittorio Emanuele,20, scala UNICA , interno 3, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale, dagli atti quali pignoramento e Catasto risulta essere in separazione dei beni.
L'atto di mutuo originario riporta in comunione dei beni.

CONFINI

Scala d'accesso comune ed affacci su piu' lati di Via Vittorio Emanuele.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	8,30 mq	8,30 mq	1	8,30 mq	0,00 m	2
Abitazione	65,10 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,05 m	2
Scala accesso+balcone	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	1/2
Totale superficie convenzionale:				106,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,30 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
SEG	17	286	501		A4	3	4.5 vani	92 mq	232,41 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

L'appartamento è parte di un immobile di maggior dimensioni, e si accede al piano secondo attraverso una scala esterna scoperta. La stessa scala serve l'appartamento del piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in muratura portante rifinita con intonaco e tinteggiatura, copertura a falde inclinate, la scala esterna in marmo.

Internamente presenta le principali finiture impiantistiche, infissi in alluminio, pavimenti e rivestimenti ceramici, non sono presenti termosifoni.

L'abitazione è scaldata con stufa a gas. Acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si allega certificazione istanza accesso atti del Comune Colleferro.

Non risulta alcun titolo edilizio dell'immobile, presumibilmente data la conformazione delle strutture murarie è ipotizzabile sia stato edificato ante '67.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Vittorio Emanuele, 20, scala UNICA, interno 3, piano 2

L'unità immobiliare è ubicata in una area urbana periferica del centro urbano. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria e centro commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 286, Sub. 501, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 150.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, 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, l'inesistenza 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.

Il valore commerciale del bene, partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al 2° Semestre 2025) per la zona OMI specifica COLLEFERRO (RM) D2 - PERIFERICA, denominata Segni Scalo/Colle d'oro, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che il più probabile valore, è : min: €/mq 850.00 e max: €/mq 1250.00.

Quindi si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = $\text{Val OMI MIN} + (\text{VAL OMI MAX} - \text{VAL OMI MIN}) \times K$ dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = $\text{€/mq } 850,00 + (\text{€/mq } 1250,00 - \text{€/mq } 850,00) \times (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = \text{€/mq } 1.540,00$

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq. 106.30. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00
 - Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,70
 - Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25
 - Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,00
 - Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90
 - Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0,80
 - Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00
- TOT = 6.65 e pertanto il Parametro medio è: $6.65/7 = 0.95$
Il Valore unitario diventa: €/mq 1.540,00 x 0.95 = €/mq 1.463,00
Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.1463,00 x 106.30 mq = € 155.516,90 arrotondato a € 155.000,00 (diconsi in cifra tonda centocinquantacinquemilaeuro) .

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 3%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 3%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 7%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le diverse quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4.00 - V.max €/mq 6.00 = V.medio €/mq 5.00

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 5.00 e pertanto si ha: €/mq 5.00 x 106.30 mq = € 531,50

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 18 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 6378,00 x 0,82 =

€ 5.229,96. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 5.229,96x100 / 3,5 = € 149.427,43 arrotondato a € 145.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centoquarantacinquemilaeuro).

VALORE COMPLESSIVO STIMATO: € (155'000,00 + 145'000,00)/2 = € 150'000.00 (diconsi in cifra tonda centocinquantamilaeuro)

VALORE DI MERCATO : € 150'000.00 (Euro centocinquantamila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Vittorio Emanuele,20, scala UNICA , interno 3, piano 2	106,30 mq	1.412,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
				Valore di stima:	€ 150.000,00

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.

Artena, li 30/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Vittorio Emanuele,20, scala UNICA , interno 3, piano 2
L'unità immobiliare è ubicata in una area urbana periferica del centro urbano. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria e centro commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 286, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Vittorio Emanuele,20, scala UNICA , interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 286, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	106,30 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata in una area urbana periferica del centro urbano. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria e centro commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati		