

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 230.274,45</b> .....	12

In data 02/09/2025, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - Contrada Colli snc

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Villetta in abbandono di mezzo monte, panoramica, sopra il comune di Olevano Romano, costituita da n.2 fabbricati distinti e un giardino di mq.990.

-Nel primo fabbricato, su n.3 livelli, due appartamenti con ingresso indipendente;

Appartamento n.1:

-al PT soggiorno passante, bagno cucina, disimpegno, scala interna

-al P1 due letto bagno disimpegno balcone;

-forno con accesso esterno.

Appartamento n.2:

-al P2 scala esterna due camere ingresso bagno.

-Nel secondo fabbricato al PT n.3 locali magazzini + n.1 servizio.

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** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - Contrada Colli snc

## 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:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati sono irreperibili

## CONFINI

Stradello interpodereale proveniente da via Colli, p.lle.382 - 384 - 387

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione su due livelli	131,00 mq	136,10 mq	1	136,10 mq	2,70 m	PT e P1
Abitazione al secondo piano	56,00 mq	58,50 mq	0,75	43,88 mq	2,40 m	P2
Fabbricato magazzini	44,20 mq	46,90 mq	0,35	16,41 mq	2,60 m	PT
Terreno agricolo	990,00 mq	990,00 mq	0,18	178,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>374,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>374,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali sono esatti



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	383	2		A3	U	6 vani	117 mq	433,82 €	T-1	
	17	383	3		A3	U	2.5 vani	60 mq	180,76 €	S-T	
	17	383	4		C2	4	29 mq	49 mq	23,96 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
17	383				Seminativo	03	mq.990	0 €	0 €		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Occorre rettificare la collocazione di piano del sub.3

**PRECISAZIONI**

Nessuna

**PATTI**

Nessuno

**STATO CONSERVATIVO**

Arredato e in abbandono

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura mista con riempimento a sacco e in blocchetti portanti.  
Solai in latero cemento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Bisogna sgomberare arredi e suppellettili.

## 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

-Atto di compravendita notaio Valerio Scipione del 9.11.07 rep.28372/12418 trascritto Roma.2 il 29.11.07 al n.45921 di formalità a favore di n. in e i per 1/2 ciascuno, contro n. a proprietario per l'intero.

-A e il bene era pervenuto mediante atto di affrancazione notaio Tavassi del 30.3.93 rep.64572 e trascritto a Roma.2 il 19.4.93 al n.10405 di formalità, da potere delle sig.re n. a le quali, dopo la liquidazione della capitalizzazione del canone annuo residuo, dichiaravano affrancato l'immobile, autorizzando la trascrizione dell'atto e la cancellazione del vincolo di enfiteusi.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

-Ipoteca volontaria n.26363 del 29.11.07 'Banca Per la Casa SpA' con sede in Milano contro gli esecutati per €255.000 di cui €150.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per anni.30, come da atto notarile citato a cura notaio Valerio Scipione del 9.11.07 rep.28373/12419;

-Pignoramento immobiliare n.35143 del 3.11.17 UNICREDIT SpA contro gli esecutati a cura P.U. Tribunale Tivoli del 9.10.07 rep.5235;

-Pignoramento immobiliare n.1728 del 18.1.19 UNICREDIT SpA contro gli esecutati a cura P.U. Tribunale Tivoli del 14.12.18 rep.6116;

-Pignoramento immobiliare n.1728 del 18.1.19 Tribunale Tivoli del 30.6.25 rep.2640; contro gli esecutati a cura P.U.

## NORMATIVA URBANISTICA

Zona agricola 'E3'

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Immobile costruito prima del 1967 senza titoli edilizi.

Domanda di concessione in sanatoria prot. del 28.3.86.2476

Sanato mediante concessione in sanatoria n.724 (pratica edilizia n.388/86) rilasciata dal Comune il 2.3.2001

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - Contrada Colli snc  
 Villetta in abbandono di mezzo monte, panoramica, sopra il comune di Olevano Romano, costituita da n.2 fabbricati distinti e un giardino di mq.990. -Nel primo fabbricato, su n.3 livelli, due appartamenti con ingresso indipendente; Appartamento n.1: -al PT soggiorno passante, bagno cucina, disimpegno, scala interna -al P1 due letto bagno disimpegno balcone; -forno con accesso esterno. Appartamento n.2: -al P2 scala esterna due camere ingresso bagno. -Nel secondo fabbricato al PT n.3 locali magazzini + n.1 servizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 383, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 383, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 383, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 383, Sub. 4, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 355.860,50

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico-comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia.

Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per ville e villini inseriti in località Contrada Collo, Comune di Olevano Romano si attesta su una quotazione intermedia, riferita alla superficie commerciale, pari a 950 €/mq. nella fascia più bassa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Olevano Romano (RM) - Contrada Colli snc	374,59 mq	950,00 €/mq	€ 355.860,50	100,00%	€ 355.860,50
Valore di stima:					€ 355.860,50



Valore di stima: € 355.860,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	90.000,00	€

**Valore finale di stima: € 230.274,45**

Le spese di manutenzione straordinaria comprendono la bonifica edilizia, il restauro dove necessario, l'intervento di ristrutturazione vera e propria, la messa a norma degli impianti, nuovo cancello e ripristino recinzione, lo sfalcio del giardino ecc.

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.

Roma, li 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mancinelli Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - All.03 - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All.04 - NCEU Visura storica per soggetto
- ✓ Altri allegati - All.05 - NCEU planimetria fgl.17 p.la.383 sub.2
- ✓ Altri allegati - All.06 - NCEU planimetria fgl.17 p.la.383 sub.3
- ✓ Altri allegati - All.07 - NCEU planimetria fgl.17 p.la.383 sub.4





✓ Altri allegati - All.08 - NCT Visura storica analitica

✓ Altri allegati - All.09 - NCT mappale

✓ Altri allegati - All.10 - RGE 213.25 - ortofoto - via Colli 5c - Olevano Romano (RM)

✓ Altri allegati - All.11 - RGE 213.25 - planimetria - via Colli 5c - Olevano Romano (RM)

✓ Altri allegati - All.12 - RGE 213.25 - servizio fotografico - via Colli 5c - Olevano Romano (RM)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Olevano Romano (RM) - Contrada Colli snc  
Villetta in abbandono di mezzo monte, panoramica, sopra il comune di Olevano Romano, costituita da n.2 fabbricati distinti e un giardino di mq.990. -Nel primo fabbricato, su n.3 livelli, due appartamenti con ingresso indipendente; Appartamento n.1: -al PT soggiorno passante, bagno cucina, disimpegno, scala interna -al P1 due letto bagno disimpegno balcone; -forno con accesso esterno. Appartamento n.2: -al P2 scala esterna due camere ingresso bagno. -Nel secondo fabbricato al PT n.3 locali magazzini + n.1 servizio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 383, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 383, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 383, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 383, Sub. 4, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Zona agricola 'E3'

**Prezzo base d'asta: € 230.274,45**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.274,45**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Olevano Romano (RM) - Contrada Colli snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 383, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 383, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 383, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 383, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	374,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Arredato e in abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Villetta in abbandono di mezzo monte, panoramica, sopra il comune di Olevano Romano, costituita da n.2 fabbricati distinti e un giardino di mq.990. -Nel primo fabbricato, su n.3 livelli, due appartamenti con ingresso indipendente; Appartamento n.1: -al PT soggiorno passante, bagno cucina, disimpegno, scala interna -al P1 due letto bagno disimpegno balcone; -forno con accesso esterno. Appartamento n.2: -al P2 scala esterna due camere ingresso bagno. -Nel secondo fabbricato al PT n.3 locali magazzini + n.1 servizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

