

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Integrazione con parziale sostituzione di alcuni capitoli della Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mugherli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2015 del R.G.E., limitatamente al Lotto 3

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Lotto 3	3
Cronistoria Dati Catastali	3
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3	3
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	4
Dati Catastali	5
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3	5
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto 3	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 391/2015 del R.G.E.	8
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 236.000,00	8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 14/11/2015, il sottoscritto Geom. Mugherli Mario, con studio in Via Anagnina, 461 - 00118 - Roma (RM), email m.mugherli@studiomugherli.it, PEC mario.mugherli@geopec.it, Tel. 06 72 35 046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 03/12/2025 il Giudice dell'Esecuzione autorizzava il sottoscritto a presentare una nuova Denuncia di Variazione relativamente all'abitazione (Bene n. 4) al fine di rendere conforme la planimetria catastale ultima in atti allo stato dei luoghi.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 09/11/2009 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 24/10/2011 al 16/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 5 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 16/08/2023 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 505 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 486,76 Piano 2-3

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile pignorato.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 205,29 Piano T
Dal 09/11/2009 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T
Dal 18/02/2011 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502
Dal 24/10/2011 al 07/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502
Dal 07/02/2012 al 06/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502
Dal 06/02/2013 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 607, Sub. 504 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 194,34 Piano T Graffato 502

Il titolare catastale corrisponde all'attuale proprietario dell'immobile pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 3, INTERNO 2, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	607	505		A3	U	6,5 vani	139 mq	486,76 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

A tal proposito il CTU ha provveduto ad eseguire la necessaria variazione per l'aggiornamento del catasto: Denuncia di Variazione per ampliamento e variazione toponomastica dell'immobile pignorato di cui la Ricevuta protocollo n. RM0415114 del 16/08/2023. Successivamente, al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, il sottoscritto CTU ha presentato una nuova Denuncia di Variazione per "esatta rappresentazione grafica" di cui la Ricevuta protocollo n. RM0778368 del 09/12/2025.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A COLONNA (RM) - VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	607	504		C2	2	53 mq	77 mq	194,34 €	T	502

Corrispondenza catastale

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondendo a quelli attuali.

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Lotto 03: Visure storiche - Variazione catastale docfa (Aggiornamento al 09/12/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Lotto 03: Planimetrie rasterizzate (Aggiornamento al 09/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Perizia integrativa versione per la privacy (Aggiornamento al 09/12/2025)

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3
Trattasi di un appartamento in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al secondo piano, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, bagno, ripostiglio e tre balconi; al sovrastante piano sottotetto accessibile tramite botola con scala retrattile un unico vano destinato a soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 505, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "B-Completamento" (art. 5 NTA) sottozona "B2", confermata nella Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. 11/07/2018 n. 20 (artt. 11-13 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico di notevole interesse pubblico ed identitario regionale e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino". Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T
Trattasi di un locale cantina in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al piano terra, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da un unico vano con corte esclusiva annessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 504, Categoria C2, Graffato 502

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona "B-Completamento" (art. 5 NTA) sottozona "B2", confermata nella Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. 11/07/2018 n. 20 (artt. 11-13 NTA), sottoposta a vincolo archeologico, paesaggistico di notevole interesse pubblico ed identitario regionale e sismico, nonché interessata da limitazione edificatoria in quanto ricadente all'interno del perimetro di vincolo aeroportuale "G.B. Pastine Roma-Ciampino". Per i parametri urbanistici si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 236.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 391/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Colonna (RM) - Via Giacomo Matteotti n. 3, interno 2, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 505, Categoria A3	Superficie	124,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al secondo piano, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno centrale, due camere da letto, bagno, ripostiglio e tre balconi; al sovrastante piano sottotetto accessibile tramite botola con scala retrattile un unico vano destinato a soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Colonna (RM) - Via Palmiro Togliatti n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 607, Sub. 504, Categoria C2, Graffato 502	Superficie	90,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in condizioni normali di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un locale cantina in edificio residenziale di tipo condominiale, posto al piano terra, inserito in contesto cittadino avente accesso diretto da strada pubblica, composto da un unico vano con corte esclusiva annessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero, tuttavia le chiavi di accesso all'immobile sono attualmente nella disponibilità della parte eseguita.		