

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Relazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2005 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*  
contro

\*\*\*\*\*

---

## RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Svolgimento dell'incarico .....	3
Conclusioni .....	6
Allegati .....	7

In data 24/07/2025, la sottoscritta Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Nel corso della procedura esecutiva RGE 96/2025 e a scioglimento della riserva assunta, in data 24/07/2025 il G.E. disponeva quanto segue:

*"rilevato, altresì, che la costituzione delle particelle sub. 511 e 512 è stata eseguita dallo stesso \*\*\*\*\* mediante atto di accatastamento presentato in data 21/10/2021, in pendenza della procedura esecutiva, e pertanto è inopponibile alla stessa;*

*osservato, inoltre, che con tale atto di accatastamento è stata, di fatto, interclusa la particella sub. 504 oggetto di pignoramento ed è stato creato un accesso presso il civico n. 13, in luogo del precedente accesso presso il civico n. 15;*

*ritenuto, pertanto, che ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva occorre acclarare presenza di un titolo edilizio a fondamento dell'accatastamento realizzato e, in caso di sua mancanza, e dunque di illegittimità, fornire l'indicazione della procedura e dei costi per l'eventuale ripristino, anche con riferimento all'accesso realizzato presso il civico n. 13;*

*ritenuto necessario, pertanto, disporre una integrazione peritale al fine di fornire i suddetti chiarimenti.*

p.q.m.

*Incarica l'arch. Mara Montagnani affinché, con l'ausilio del custode giudiziario IVG Roma s.r.l., previo accesso sui luoghi e acquisita la documentazione necessaria, chiarisca se l'accatastamento eseguito in data 22/10/2021, con la creazione delle particelle sub. 511 e 512 sia munita di titolo edilizio o se, in alternativa, sia da ritenersi illegittimo; chiarisca, altresì, se l'accesso presso il civico n. 13 sia stato realizzato con tale operazione di accatastamento e verifichi se sia possibile ripristinare l'accesso presso il precedente civico n. 15, all'interno dell'androne condominiale, indicando i costi e le attività amministrative da compiere."*

*Veniva assegnato un termine di giorni 60 per il deposito dell'integrazione peritale, fissando l'udienza di rinvio al 18 dicembre 2025, ore 10:00.*

La sottoscritta accettava l'incarico in data 26/07/2025 ed in data 22/09/2025, nel corso dell'espletamento del mandato, richiedeva una proroga di sessanta giorni per il deposito della relazione, concessa con termine al 21/11/2025.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Sopralluogo

In data 19/09/2025 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo all'immobile alla presenza, tra gli altri, del rappresentante di I.V.G. Roma s.r.l.. Era altresì presente il Sig. \*\*\*\*\* , che ha consentito l'accesso ai luoghi in assenza del debitore esecutato, e l'avvocato \*\*\*\*\* . Il tutto come meglio descritto nel verbale di sopralluogo che si allega. La sottoscritta nel corso del sopralluogo, effettuate le verifiche richieste dal G.E., ha potuto rilevare che:

1. L'appartamento individuato al sub 504 (int.1A), oggetto della presente procedura esecutiva, non ha un proprio accesso dalla scala condominiale al civico 15 di Via dei Larici. In origine (come evidenziato nella piantina catastale del bene in oggetto (anno 2001) ed in tutti gli elaborati planimetrici catastali, (da ultimo quello del 2024) l'appartamento aveva l'accesso dal pianerottolo posto al piano terra della scala condominiale (identificata al tempo con il sub 1 ed attualmente con il sub 506 - bcnc), attualmente il pianerottolo in parola risulta essere stato inglobato ed annesso al confinante appartamento riportato al sub 503 (int. 1) che, in tal modo, risulta l'unico appartamento posto al piano terra avente accesso dalla scala comune. Rilevato che tra la porta di accesso all'int. 1 ed il primo gradino della scala condominiale non vi è una distanza sufficiente per l'apertura di una nuova porta per accedere all'appartamento in oggetto, alla scrivente - stante la situazione di fatto - non pare agevolmente ripristinabile lo stato originario dei luoghi senza importanti interventi demolitivi e ricostruttivi a carico degli spazi condominiali ed a carico anche di proprietà di terzi estranei alla procedura (si veda piantina allegata con evidenziata il pianerottolo occupato ed annesso all'appartamento distinto con l'int. 1 (sub 503).

2. L'appartamento pignorato ha attualmente un accesso solo dalla ex corte comune mediante una porta di ingresso che è posta sotto il portico retrostante. La corte - ad eccezione della parte adiacente al porticato - è posta ad una quota inferiore a quella dell'appartamento. Si accede, pertanto, al portico attraverso una scala esterna in muratura posta in adiacenza al fabbricato e riportata anch'essa nella piantina catastale del bene pignorato (del 23/04/2001). La corte è attualmente divisa in due subalterni 511 e 512 - F1, corrispondenti a due aree urbane rispettivamente di mq 229 e 209, che sono risultate separate tra loro da un cordolo in muratura con soprastante recinzione metallica e cancelletto pedonale; il sub 511 ha accesso diretto dalla via pubblica mediante un cancello carrabile. L'accesso all'appartamento è avvenuto con l'assistenza del Sig. \*\*\*\*\* che ha aperto sia il cancelletto che separa le due aree (sub 511 e 512) sia l'appartamento pignorato cui si è acceduto per la verifica interna all'appartamento della chiusura della preesistente porta.

## SITUAZIONE CATASTALE

### Oggetto

Area cortilizia costituita da due piccole corti tra loro adiacenti attualmente identificate al sub 511 (F1 di mq 229) e al sub 512 (F1 di mq 209) del foglio 12 particella 765 in Colleferro Via dei Larici 13A, intestatario catastale \*\*\*\*\* , entrambe derivate dalla preesistente corte condominiale (sub 1 - BCNC - privo di intestatari catastali), ab origine bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

### Storia

La corte comune al fabbricato nasceva con il **SUB 1 - BCNC** (vedi elaborato planimetrico del 04/08/1992 allegato, ma in visura riportata come "COSTITUZIONE del 21/11/1997 in atti dal 21/11/1997 (n. P00311.2/1997)". Il sub 1 comprendeva oltre alla corte anche l'intera scala condominiale e la caldaia. La visura catastale è allegata.

Successivamente al pignoramento de quo (2001) sono intervenute le seguenti variazioni:

**1) VARIAZIONE** del 08/09/2011 Pratica n. RM0973176 in atti dal 08/09/2011 **B.C.N.C. AI SUB 5 - 6 - 7** (n. 91544.1/2011)

La soppressione del sub 1 ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Sez. urb. COL Foglio 12 Particella 765 Subalterno 505;

**2) VARIAZIONE** del 15/09/2011 Pratica n. RM0995987 in atti dal 15/09/2011 **DIVISIONE B.C.N.C.** (n. 93568.1/2011).

La soppressione del sub 505 ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Sez. urb. COL Foglio 12 Particella 765 Subalterno 506;

Sez. urb. COL Foglio 12 Particella 765 Subalterno 507;

Sez. urb. COL Foglio 12 Particella 765 Subalterno 508;

**3) VARIAZIONE** del 21/10/2021 Pratica n. RM0380979 in atti dal 22/10/2021 **SOPPRESSIONE B.C.N.C.**

## **COSTITUZIONE F1** (n. 162558.1/2021)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Sez. urb. COL Foglio 12 Particella 765 Subalterno **507**;

Sez. urb. COL Foglio 12 Particella 765 Subalterno **508**;

**4) VARIAZIONE** del 21/10/2021 Pratica n. RM0380990 in atti dal 22/10/2021 **COSTITUZIONE AREA URBANA** (n. 4068.1/2021)

**Costituzione del sub 511 - F1**

**Costituzione del sub 512 - F1**

Successivamente è stato variato l'indirizzo da civico 15 a civico 13A:

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 02/04/2024 Pratica n. RM0199886 in atti dal 02/04/2024 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 199886.1/2024) - per il sub 511

- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 02/04/2024 Pratica n. RM0199898 in atti dal 02/04/2024 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 199898.1/2024) - per il sub 512

Il tutto come meglio indicato nelle visure catastali e negli allegati planimetrici di dimostrazione grafica dei subalterni, che si allegano.

## REGOLARITA' EDILIZIA

**A)** - La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colleferro protocollata in data 23/09/2025 al N. 41723 in esito alla quale non risultano richiesti e/o rilasciati titoli edilizi *"riguardo l'area accatastata come ben comune non censibile e successivamente variata in area urbana F/1"*. Inoltre, trattandosi di *"variazione rilevante; per la stessa era necessario richiedere giusto atto autorizzativo al Comune di Colleferro"*. Il tutto come da dichiarazione scritta dell'ufficio tecnico del Comune di Colleferro (prot. 49104 del 06/11/2025) che si allega.

Il mutamento di destinazione d'uso della corte comune deve pertanto ritenersi illegittimo.

**B)** - In ordine, poi, alla realizzata recinzione che separa tra loro i sub 511 e 512, manca il prescritto titolo edilizio previsto ai sensi del Regolamento Comunale approvato con delibera del 22/09/2009 n. 54, capo secondo, art. 2 (opere soggette a concessione) secondo cui: *"In particolare sono soggette a concessione: b) costruzione, modifica, demolizioni di muri di cinta, cancellate e recinzioni;"*.

La realizzazione della recinzione con inferriata e cancelletto, pertanto, deve ritenersi abusiva.

Inoltre, va precisato che - al momento dell'accesso - nel fascicolo d'ufficio mancava l'elaborato dell'ultimo progetto approvato relativo all'appartamento pignorato e quello relativo alla edificazione del fabbricato.

## IL CIVICO 13A

Tenuto conto che il cancello carrabile era esistente con ogni evidenza sin dalle origini e senza un proprio numero civico, l'indicazione del civico 13A non è avvenuta catastalmente non con la costituzione dei sub 511 e 512 in data 22/10/2021, ma solo successivamente con una Variazione della toponomastica in data 02/04/2024. Peraltro, considerato che l'attribuzione del numero civico è una competenza dell'Ufficio Tecnico comunale di Colleferro che lo assegna dietro richiesta, da verifiche effettuate va detto che nulla risulta presso l'ufficio competente. Pertanto, tale numerazione deve ritenersi amministrativamente inesistente e priva di ogni riconoscimento ufficiale; essa, in sostanza, appare essere solo una spontanea iniziativa dell'intestatario catastale delle aree ai sub 511-512 (\*\*\*\*\*).

1) L'appartamento pignorato, attualmente, **non ha accesso dall'androne condominiale al civico 15** di Via dei Larici, né l'accesso appare ripristinabile senza opere ed interventi edilizi anche a carico di proprietà di terzi estranei alla procedura (int. 1, distinto al sub 503).

2) **Al compendio pignorato vi si accede solo attraverso la corte:** in sede di sopralluogo è stato possibile accedere all'appartamento dalla via pubblica solo attraversando le aree individuate attualmente ai sub 511 e 512. Va precisato, inoltre, che l'appartamento pignorato è attualmente dotato di una propria porta di ingresso posta sotto il porticato, che con ogni evidenza viene utilizzata per il normale accesso all'immobile. Si ritiene pertanto che il regolare accesso all'appartamento de quo potrà avvenire - anche in futuro - utilizzando il percorso seguito per l'avvenuto sopralluogo.

3) Sulla base delle indicazioni degli uffici competenti cui la sottoscritta si è ripetutamente rivolta per attingere informazioni, data la particolarità del caso ed ai fini del ripristino della originaria destinazione d'uso della corte comune, non si ritiene appropriato un annullamento di tutte le variazioni catastali sopra menzionate, successive al pignoramento de quo. Tale soluzione - più radicale - comporta un completo ristabilimento della legittima situazione ante variazioni. Tuttavia, tenuto conto che tali variazioni non hanno interessato solo la corte ma anche quella rampa della scala condominiale che conduce al piano seminterrato, porzione che è attualmente riportata al sub 513 (elaborato del 20/03/2004), un annullamento di tutte le variazioni intervenute, per quanto legittimo, andrebbe ad incidere su altre unità immobiliari estranee alla procedura (ad esempio il sub 513 al piano S1 - Cat. C/6, consistenza 100 mq).

4) La scrivente, quindi, ritiene possibile ripristinare il legittimo accesso al bene de quo mediante la **presentazione di un DOCFA di variazione catastale per soppressione degli attuali sub 511 e sub 512 e costituzione di nuovo subalterno, quale BCNC** - bene comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, i cui costi potrebbero indicarsi in € 1200 per compensi al professionista e € 70 per diritti catastali per un totale di circa € 1270).

Tale soluzione - che dovrà essere accompagnata da apposita disposizione del G.E. che autorizzi la variazione catastale - è preferibile anche per i minori costi ed appare quella più idonea a riassegnare la natura di bene comune (BCNC) all'area di corte, così come era in origine.

Contestualmente, si dovrà regolarizzare l'indirizzo del bene con una variazione della toponomastica indicando il corretto numero civico che sarà, previa richiesta, quello assegnato dall'ufficio tecnico del Comune di Colleferro.

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

Monte Porzio Catone, li 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Montagnani Mara

**ELENCO ALLEGATI:**

- Foto
- Planimetria catastale sub 504
- Elaborati planimetrici
- Visure catastali
- Grafico con indicazione del pianerottolo occupato
- Documentazione Ufficio Tecnico Comunale
- Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- Altri allegati - Ricevute spedizione relazione alle parti

