

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Il CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.984,80	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



All'udienza del 20/10/2025, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CASA COLONNELLA N. 146 già numero civico n. 137, già Via Macere, interno 1, piano Terra

Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posta al Piano Terra di Maggior Fabbricato su due livelli. Detto Appartamento è così composto: Ingresso/corridoio, cucina abitabile, ampio soggiorno pranzo. stanza da Letto matrimoniale, due w/c, bagni e altra stanza da letto. Si riporta la presenza di numerosi abusi edilizi. Esternamente detta abitazione è servita da un ampio portico.

Detta abitazione ha diritti proporzionali sulla Corte Comune, (area giardinata e di posteggio auto, con altre unità immobiliari. Come si legge nel Titolo di proprietà dell'Esecutato detta Corte Comune è estesa tra superficie coperta e scoperta per metri quadri 1166 (mille cento sessantasei). Su detto Lotto di Terreno sono presente altri manufatti non menzionati nell'atto di pignoramento.

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

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti a maggior precisione per quanto concerne l'indirizzo esatto del bene immobile in Oggetto riferisce come segue: 1) Nella Concessione Edilizia n. 45 del 30 novembre 1999, l'indirizzo riportato per il Bene Immobile in Oggetto è Via Macere; 2) Negli Atti del Nuovo catasto Edilizio Urbano di Artena l'indirizzo riportato è Via Casa Colonnella n. 137; Sul posto il numero civico al Cancellone d'ingresso è il numero 146.

Pertanto l'indirizzo attuale Esatto è a mero parere dello scrivente CTU Geometra Massimiliano Biagetti: Via Casa Colonnella n. 146.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CASA COLONNELLA N. 146 già numero civico n. 137, già Via Macere, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, RIFERISCELA COMPLETEZZA della documentazione di cui ex art. 567.

Riferisce altresì di condividere quanto relazionato dall'Avvocato dott.ssa Sara DI GERONIMO, nella propria Relazione Iniziale del Custode Giudiziario (Procedura Cartabia) del 06 .11.2025 e debitamente depositata agli Atti di Causa.

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)

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti in merito allo Stato Patrimoniale dell'esecutato riferisce come segue: dalla Lettura della Relazione Iniziale del Custode Giudiziario Avvocato Sara DI SERAFINO debitamente depositata agli Atti di Causa, l'Esecutato alla data di acquisto del bene immobile in Oggetto era di Stato Civile Libero. Anche alla data della Notifica del Pignoramento l'Esecutato era di Stato Civile libero. Si Legga il Certificato Contestuale residenza, famiglia e stato civile prodotto dal Custode Avvocato Sara DI SERAFINO e allegato alla Relazione iniziale sotto "All. 3".

CONFINI

Il Lotto di Terreno di cui insiste il Maggior Fabbricato di cui è parte l'Abitazione Oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina con Strada Comunale, proprietà di cui alla particella 87, proprietà di cui alla particella 142, proprietà di cui alla particella 143, Salvo Altri e più Aggiornati Confinanti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,05 mq	71,05 mq	1	71,05 mq	3,00 m	Terra
Portico	67,80 mq	67,80 mq	,25	16,95 mq	3,00 m	Terra
Garage	18,10 mq	18,10 mq	,5	9,05 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				97,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottoscritto CTU Biagetti Massimiliano Riferisce che in sede di sopralluogo del 20 novembre 2025 alle ore 10,00, sono state rilevate varie difformità vale a dire:

- 1) Aumento abusivo di superficie e cubatura residenziale realizzata su area del portico esistente. Trattasi di realizzazione di prolungamento del corridoio e realizzazione di due w.c. bagni che versano sul corridoio prolungato.
- 2) Altro abuso rilevato è il cambio di destinazione d'uso da ciò che in Catasto è Cantina e agli atti del Comune di Artena Garage, Cantina e/o Garage esistenti, in camera da letto abitativa sempre a servizio del Bene Immobile in Oggetto.
- 3) Altro abuso edilizio presente è l'ampliamento dell'attuale soggiorno pranzo senza aumento di superficie residenziale e cubatura. In sostanza sono state unite, previa demolizione del tramezzo divisorio, l'esistente soggiorno pranzo e la stanza da letto con esso confinante.

Detti aumenti Abusivi Edilizi di aumento di superficie e volume abitativi, NON VENGONO COMPUTATI ai fini estimativi, come appunto Superficie Abitativa Utile Abitabile, ma vengono COMPUTATI come semplice superficie NON RESIDENZIALE (Portico).

Anche la Stanza da Letto realizzata in cambio di destinazione d'uso da Cantina in Catasto e Garage agli Atti del Comune di Artena, NON VIENE stimata e COMPUTATA come Abitazione, ma semplicemente come Superficie Non Residenziale Così come è agli Atti Ufficiali del Catasto e del Comune di Artena.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1969 al 22/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 144, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale Totale 106 mq - Totale escluse aree scoperte: 94 mq mq Rendita € 371,85 Piano Terra
Dal 20/12/1990 al 27/11/1969	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 144, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale Totale 106 - Totale escluse aree scoperte: 94 mq. mq Rendita € 371,85 Piano Terra
Dal 22/12/2003 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 144, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale Totale 106 mq - Totale escluse le aree scoperte: 9 mq Rendita € 371,85 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	144	2		A3	3	6	Totale 106 mq - Totale escluse aree scoperte= 94 m mq	371,85 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti in merito alla Corte di Pertinenza riferisce quanto segue: Detta Corte è Censita in Catasto al Foglio 3, particella 144 subalterno 1 (uno) come Corte Comune ai Sub. 2 -3 -4 -5. Nella Nota di Trascrizione Numero Registro Generale 6373 e Numero di Registro Particolare 4406 preso l'Ufficio Provinciale di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, alla "Sezione D - Ulteriore Informazioni" si legge testualmente: " Si precisa che sono compresi nella vendita ni diritti proporzionali sulla corte comune (particella 144 sub 1 del foglio 3), estesa tra superficie coperta e scoperta metri quadrati millecentosessantasei (MQ. 1166), confinante con strada comunale, proprietà**** Omissis **** **** Omissis ****, salvo altri. Detta Nota di Trascrizione è relativa all'atto di acquisto dell'Esecutato.

Si comunica Inoltre che c'è si corrispondenza tra La Planimetria Attualmente agli Atti del Catasto e quanto è agli Atti del Comune di Artena, ma NON C'E' CONFORMITA' tra quanto è lo Stato Dei Luoghi e quanto è in Catasto e quanto è agli Atti del Comune di Artena.

Il sottoscritto CTU Biagetti Massimiliano Riferisce anche che Nell'Elaborato Grafico agli Atti del Comune di Artena, il Locale pertinenziale è indicato come Garage, in Catasto detto ambiente è Censito come Cantina, in sostanza altra Categoria catastale.

In sede di sopralluogo del 20 novembre 2025 alle ore 10,00, sono state rilevate varie difformità vale a dire:

- 1) Aumento abusivo di superficie e cubatura residenziale realizzata su area del portico esistente. Trattasi di realizzazione di prolungamento del corridoio e realizzazione di due w.c. bagni che versano sul corridoio prolungato.
- 2) Altro abuso rilevato è il cambio di destinazione d'uso da ciò che in Catasto è Cantina e agli atti del Comune di Artena Garage, Cantina e/o Garage esistenti, in camera da letto abitativa sempre a servizio del Bene Immobile in Oggetto.
- 3) Altro abuso edilizio presente è l'ampliamento dell'attuale soggiorno pranzo senza aumento di superficie residenziale e cubatura. In sostanza sono state unite, previa demolizione del tramezzo divisorio, l'esistente soggiorno pranzo e la stanza da letto con esso confinante.

Detti Abusi Edilizi a parere del sottoscritto CTU NON SONO SANABILI al momento della redazione del presente elaborato Peritale (20 novembre 2025). E' da valutare con attenzione, presentando giusta documentazione, se si può ricorrere dopo l'Eventuale aggiudicazione, a quanto disposto dall'Ex art. 40 della Legge 47 del 28 febbraio 1985 e sue successive modificazioni e integrazioni.

E' di fondamentale importanza conoscere l'epoca di realizzazione di tali Abusi Edilizi che, a pare del sottoscritto CTU per essere sanati, non devono essere stati realizzati dopo il 31-03-2003 come da Legge 326 del 24.11.2000 n. 326.

A parere del sottoscritto CTU è sanabile soltanto con certezza la fusione degli due ambienti interni all'abitazione, vale a dire la camera da letto unita in fusione con il soggiorno pranzo.

Questo solo abuso edilizio si può sanare con pratica CILA ai sensi dell'artico 34 e sue modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 380 DEL 2001 PAGANDO LE DOVUTE SANZIONI AMMINISTRATIVE e le spese Tecniche della Pratica Edilizia al Comune di Artena. Sanzioni e Spese quantificabili e al momento si stima in Circa € 2.500,00 Euro.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti, in data 24/10/2025 alle ore 08:38:05 (+0200) ha effettuato "Richiesta accesso agli Atti tramite Pec: indirizzata a "comune.artena@pec.it" puntualmente consegnata, dalsistema, nella casella di destinazione. Identificativo messaggio: DD63CD7F.0072AC91.14F04511.D290DC8A.posta-certificata@legalmail.it

In pari data il Comune di Artena, puntualmente, rispondeva alla Pec inviata, comunicando che la Richiesta di Accesso agli Atti era stata protocollata con N° 27745 del 24-10-2025.

PATTI

Alla data del sopralluogo del 20 novembre 2025 ore 10,00 il sottoscritto CTU geometra massimiliano Biagetti riferisce che il Bene Immobile in Oggetto è nel possesso e/o detenzione di: esecutato e della sua famiglia composta da compagna e un figlio minorenni, che vivono al piano superiore. IL tutto così come è stato dichiarato dall'Esecutato in presenza anche del Custode e dichiarazione riportata Verbale di Accesso del Custode Giudiziario del 20 novembre 2025.

STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che alla data di sopralluogo del 20 novembre 2025 ore 10,00 il Bene Immobile in Oggetto e l'area di pertinenza, si trovano in apparente Buono Stato di Manutenzione e Conservazione.

PARTI COMUNI

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti in merito in merito alle Parti Comuni riferisce come segue:
1) Corte di pertinenza Censita in Catasto al Foglio 3, particella 144 subalterno 1, Corte Comune ai subb. 2 -3 -4 -5.

Nella Nota di Trascrizione Numero Registro Generale 6373 e Numero di Registro Particolare 4406 preso l'Ufficio Provinciale di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, alla "Sezione D - Ulteriore Informazioni" si legge testualmente: " Si precisa che sono compresi nella vendita ni diritti proporzionali sulla corte comune (particella 144 sub 1 del foglio 3), estesa tra superficie coperta e scoperta metri quadrati millecentosessantasei (MQ. 1166), confinante con strada comunale, proprietà**** Omissis **** **** Omissis ****, salvo altri. Detta Nota di Trascrizione è relativa all'atto di acquisto dell'Esecutato.

2) Altri Parti Comuni sono quelle espressamente regolate dagli articoli del Vigente Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, da ricerche effettuate presso gli Uffici Competenti del Comune di Artena, riferisce che il Terreno su cui Sorge il Bene Immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, di cui in Catasto al Foglio 3 (tre) mappale 144, risulta Gravato da USI CIVICI. Si allega alla presente relazione Estratto delle Mappe da cui si evidenzia la presenza degli USI CIVICI sul lotto di terreno in Oggetto. Da Indagini effettuate in merito alla presenza di Vincoli di Natura Paesaggistica della Regione Lazio, si riferisce che il Lotto di terreno su cui sorge il Bene immobile in Oggetto NON E' GRAVATO DA NESSUN VINCOLO PTPR DELLA REGIONE LAZIO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti in merito alle caratteristiche costruttive prevalenti dell'Unità Immobiliare in Oggetto riferisce come segue: da Lettura del Certificato di Idoneità Statica del 23 agosto 1996 a firma del **** Omissis **** Iscritto al **** Omissis **** e protocollato al Comune di Artena al numero 12332 del 28 agosto 1996, si apprende come segue riportando integralmente: ...omississ... " RILIEVO DELLE STRUTTURE - strutture di fondazione: Le fondazioni sono state realizzate a sacco composte da pietra calcarea e malta bastarda, con sovrastante cordolo in C.A. - STRUTTURE PORTANTI: La struttura portante è in muratura composta da blocchetti di tufo. - SOLAI: I solai di interpiano sono di H. 16 +4 e sono stati realizzati in latero cementizio composti di travetti prefabbricati e pignatte. - CORDOLI: in corrispondenza del singolo piano di posa del solaio è presente un cordolo in C.A. con correnti, n. 4 = 16 e staffe = 6 ogni cm 25 per la struttura in muratura. - PIATTABANDE - Le piattabande sono realizzate in cemento armato e risultano ben ammorsate nella muratura per la struttura in muratura... omississ...

Si Allega al Presente Elaborato Peritale, la Certificazione di Idoneità Statica Completa.

Da rilievo effettuato dal sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI in data 20 novembre 2025 ore 10,00, si riferisce ulteriormente in merito alle caratteristiche costruttive come segue: Porta d'accesso tipo blindata, finestre in alluminio con serrande in PVC e Grate anti-intrusione in Ferro. Pavimenti in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre le pareti della cucina e dei due w.c. bagni sono parte rivestite con materiale ceramico e parte intonacate e tinteggiate. L'abitazione è termo autonoma con allaccio alla Rete Pubblica del gas. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete Idrica Comunale. Lo Smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla Fossa Biologia privata dell'Esecutato. Il tutto si riferisce è così come mi è stato riferito dall'Esecutato in sede Di sopralluogo del 20 novembre 2025. Esternamente il maggior fabbricato è intonacato e tinteggiato e presenta alcune rifiniture di buon pregio in scaglie di pietra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo del 20 novembre 2025 ore 10,00 il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che il Bene Immobile in Oggetto è nel possesso e/o detenzione di: esecutato e della sua famiglia composta da compagna e un figlio minorenne, che vivono al piano superiore. IL tutto così come è stato dichiarato dall'Esecutato in presenza anche del Custode e dichiarazione riportata nel Verbale di Accesso del



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2003 al 24/10/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa MANDATO Raffaella, Notaio in Roma	22/12/2003	24390	6286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	30/12/2003	6373	4405
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 30/12/2003
 Reg. gen. 6376 - Reg. part. 1154
 Importo: € 140.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 70.000,00
 Rogante: Notaio Raffaella MANDATO, Notaio in Roma
 Data: 22/12/2003
 N° repertorio: 24393
 N° raccolta: 6289
 Note: La Formalità di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo sopra descritta, è stata rinnovata Con Ipoteca in Rinnovazione del 15/11/2023 Numero Registro Generale 6047, Numero Registro Particolare 736.
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il

01/02/2011

Reg. gen. 472 - Reg. part. 76

Importo: € 90.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio D'errico Maurizio Notaio in Frascati

Data: 27/01/2011

N° repertorio: 24274

N° raccolta: 12338

- **Ipoteca in Rinnovazione in riferimento Formalità n. 1154 del 2003** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 15/11/2023

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 736

Importo: € 140.000,00

Capitale: € 70.000,00

Note: L'importo e il Capitale riportati sono in riferimento alla Formalità di Iscrizione di Ipoteca Volontaria Numero Registro Generale 6376, Numero Registro Particolare 1154 del 30/12/2003.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 26/06/2025

Reg. gen. 3576 - Reg. part. 2632

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che da Indagini Effettuate presso gli Uffici di Competenza del Comune di Artena, in data 11 novembre 2025, il Lotto di Terreno su cui insiste l'intero Bene Immobile in Oggetto di cui al Foglio 3 (tre) mappale 144, Ricade in Base ai dettami del Vigente PRG del Comune di Artena in Zona Agricola E, Sottozona E3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

IL sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI in merito alla regolarità Urbanistica del bene immobile in Oggetto Riferisce come segue: Da lettura dell'Elaborato Grafico agli Atti del Comune di Artena avente protocollo 6430 del 07 maggio 1993, si apprende che il corpo di fabbrica e piccola porzione di antistante portico, è stata realizzata con Concessione Edilizia del 1969 di cui mi è stata data Traccia. Comunque il tutto è graficizzato in detto elaborato grafico.

Comunque per l'intero Fabbricato è stata rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica in data 30 - 11 - 1999 Concessione Edilizia in sanatoria n. 45 del 30 - 11 - 1999. considerati gli elaborati tecnici e gli elaborati progettuali presentati al fine del rilascio della Concessione Edilizia Menzionata (N. 45 del 30.11.1999). Si allega



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si Riferisce che Non si rilevano Vincoli od oneri condominiali SE NON QUELLI previsti dal Codice Civile Vigente in merito alle Parti Comuni del Fabbricato con Altre Unità Immobiliari che costituiscono il Maggior Fabbricato e le Aree su cui esso sorge (BCNC).

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti in merito alle Parti Comuni Corte di Pertinenza riferisce quanto segue: Detta Corte è Censita in Catasto al Foglio 3, particella 144 subalterno 1 (uno) come Corte Comune ai Sub. 2 -3 -4 -5.

Nella Nota di Trascrizione Numero Registro Generale 6373 e Numero di Registro Particolare 4406 preso l'Ufficio Provinciale di Roma Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, alla "Sezione D - Ulteriore Informazioni" si legge testualmente: " Si precisa che sono compresi nella vendita ni diritti proporzionali sulla corte comune (particella 144 sub 1 del foglio 3), estesa tra superficie coperta e scoperta metri quadrati millecentosessantasei (MQ. 1166), confinante con strada comunale, proprietà# [REDACTED] Omissis ****proprietà [REDACTED], salvo altri. Detta Nota di Trascrizione è relativa all'atto di acquisto dell'Esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

E' stata considerata la 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, in coesistenza 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CASA COLONNELLA N. 146 già numero civico n. 137, già Via Macere, interno 1, piano Terra
Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posta al Piano Terra di Maggior Fabbricato su due livelli. Detto Appartamento è così composto: Ingresso/corridoio, cucina abitabile, ampio soggiorno pranzo. stanza da Letto matrimoniale, due w,c, bagni e altra stanza da letto. Si riporta la presenza di



numerosi abusi edilizi. Esternamente detta abitazione è servita da un ampio portico. Detta abitazione ha diritti proporzionali sulla Corte Comune, (area giardinata e di posteggio auto, con altre unità immobiliari. Come si legge nel Titolo di proprietà dell'Esecutato detta Corte Comune è estesa tra superficie coperta e scoperta per metri quadri 1166 (mille cento sessantasei). Su detto Lotto di Terreno sono presenti altri manufatti non menzionati nell'atto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 144, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 116.460,00

A Parere del sottoscritto CTU a detto Valore del Bene Immobile in Oggetto ad uso abitativo devo essere aggiunta la cifra forfettaria di € 15.000,00 per il valore della quota parte pari ad 1/3 dell'area di Pertinenza (BCNC) destinata a parcheggio e corte comune.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - VIA CASA COLONNELLA N. 146 già numero civico n. 137, già Via Macere, interno 1, piano Terra	97,05 mq	1.200,00 €/mq	€ 116.460,00	100,00%	€ 116.460,00
				Valore di stima:	€ 116.460,00

Valore di stima: € 116.460,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di vetustà dell'Immobile tratto da Circolare del Ministero LL.PP 28 febbraio 1955 n. 2222	5,00	%
Detrazione in considerazione della circostanza che per l'immobile, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa.	3,00	%
Oneri legati all'adeguamento degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, riscaldamento, ecc...): 4% circa;	4,00	%
Pratica CILA ai sensi dell'art. 34 e sue modifiche ed integrazioni, DPR 380 DEL 2001.	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 114.984,80

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

Valmontone, li 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biagetti Massimiliano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 45 del 30/11/1999
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Elaborato Grafico allegato alla Concessione in Sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Idoneità Statica Prot. Comune Artena n. 12331 de98l 28 agosto 1996
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa di cui al Foglio 3 mappale 144
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale dell'Immobile all'Attualità foglio 3, mappale 144 sub. 2



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - VIA CASA COLONNELLA N. 146 già numero civico n. 137, già Via Macere, interno 1, piano Terra
Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posta al Piano Terra di Maggior Fabbricato su due livelli. Detto Appartamento è così composto: Ingresso/corridoio, cucina abitabile, ampio soggiorno pranzo, stanza da Letto matrimoniale, due w,c, bagni e altra stanza da letto. Si riporta la presenza di numerosi abusi edilizi. Esternamente detta abitazione è servita da un ampio portico. Detta abitazione ha diritti proporzionali sulla Corte Comune, (area giardinata e di posteggio auto, con altre unità immobiliari. Come si legge nel Titolo di proprietà dell'Esecutato detta Corte Comune è estesa tra superficie coperta e scoperta per metri quadri 1166 (mille cento sessantasei). Su detto Lotto di Terreno sono presenti altri manufatti non menzionati nell'atto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 144, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che da Indagini Effettuate presso gli Uffici di Competenza del Comune di Artena, in data 11 novembre 2025, il Lotto di Terreno su cui insiste l'intero Bene Immobile in Oggetto di cui al Foglio 3 (tre) mappale 144, Ricade in Base ai dettami del Vigente PRG del Comune di Artena in Zona Agricola E, Sottozona E3.

Prezzo base d'asta: € 114.984,80



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.984,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - VIA CASA COLONNELLA N. 146 già numero civico n. 137, già Via Macere, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 144, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	97,05 mq
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che alla data di sopralluogo del 20 novembre 2025 ore 10,00 il Bene Immobile in Oggetto e l'area di pertinenza, si trovano in apparente Buono Stato di Manutenzione e Conservazione.		
Descrizione:	Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posta al Piano Terra di Maggior Fabbricato su due livelli. Detto Appartamento è così composto: Ingresso/corridoio, cucina abitabile, ampio soggiorno pranzo stanza da Letto matrimoniale, due w,c, bagni e altra stanza da letto. Si riporta la presenza di numerosi abusi edilizi. Esternamente detta abitazione è servita da un ampio portico. Detta abitazione ha diritti proporzionali sulla Corte Comune, (area giardinata e di posteggio auto, con altre unità immobiliari. Come si legge nel Titolo di proprietà dell'Esecutato detta Corte Comune è estesa tra superficie coperta e scoperta per metri quadri 1166 (mille cento sessantasei). Su detto Lotto di Terreno sono presente altri manufatti non menzionati nell'atto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il
30/12/2003
Reg. gen. 6376 - Reg. part. 1154
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Raffaella MANDATO, Notaio in Roma
Data: 22/12/2003
N° repertorio: 24393
N° raccolta: 6289
Note: La Formalità di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo sopra descritta,
è stata rinnovata Con Ipoteca in Rinnovazione del 15/11/2023 Numero Registro Generale 6047,
Numero Registro Particolare 736.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il
26/06/2025
Reg. gen. 3576 - Reg. part. 2632
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

