
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Del Bianco Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	10
Patti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.855,50	21

INCARICO

In data 19/01/2026, il sottoscritto Arch. Del Bianco Federica, con studio in Via Marcantonio Colonna, 9 - 00047 - Marino (RM), email federica.db74@gmail.com, PEC fe.delbianco@pec.archrm.it, Tel. 3477058844, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

L'immobile, oggetto di perizia, è un fabbricato da cielo a terra, costituito da un piano terra abitabile ed un sottotetto. E' censito al catasto come abitazione di tipo civile, ma nella realtà è un villino, inserito in un giardino esclusivo di proprietà, con una piccola piscina prefabbricata ed una tettoia di legno come copertura per l'auto: il giardino è parte di un terreno agricolo, utilizzato, sia come giardino esclusivo all'abitazione (circa 2800 mq), sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq).

L'immobile è situato in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km.

In visura, come toponomastica è indicata via Colle San Nicola, nella realtà la via, dalle mappe, risulta essere via San Nicola, nella località Colle San Nicola.

La procedura in questione cita, oltre alle particelle oggetto di perizia (ossia particella 246 - terreno agricolo - e particella 247 - l'abitazione -), la particella 185 che, pur essendo indicata come terreno agricolo, in realtà è la parte privata della strada via San Nicola, pertanto non verrà contabilizzata nella presente stima.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Il terreno agricolo in questione è la porzione di terra dove insiste il fabbricato a villino oggetto di perizia. Tale appezzamento di terra è utilizzato sia come giardino esclusivo dell'abitazione (circa 2800 mq) sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq).

L'unità è situata in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km.

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 Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

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)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

L'immobile è inserito in un giardino esclusivo al villino, ma confina a Nord con via Nicola e la Fattoria San Nicola, a Sud con altre abitazioni in villino e giardini, ad Est con un altri terreni agricoli di altre proprietà, ad Ovest con la via San Nicola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Il terreno confina a Nord con via Nicola e la Fattoria San Nicola, a Sud con altre abitazioni in villino e giardini, ad Est con un altri terreni agricoli di altre proprietà, ad Ovest con la via San Nicola.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è inserito in un terreno agricolo (la particella 246 del Foglio 13) il quale in totale ha una superficie di 7245 mq, di cui circa 2800 sono utilizzati come giardino dell'abitazione (all'interno è inserita una piccola piscina prefabbricata ed una tettoia in legno come copertura del posto auto); i restanti 4400 mq sono utilizzati come terreno agricolo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7245,00 mq	7245,00 mq	0,004	28,98 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				28,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo (la particella 246 del Foglio 13) dove insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia, in totale ha una superficie di 7245 mq, di cui circa 2800 sono utilizzati come giardino dell'abitazione (all'interno è inserita una piccola piscina prefabbricata ed una tettoia in legno come copertura del posto auto); i restanti 4400 mq sono utilizzati come terreno agricolo. Le due parti sono divise da una recinzione metallica ed hanno due accessi autonomi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2015 al 11/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 247 Categoria F4
Dal 11/03/2015 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 247 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 255,65 Piano terra

Il titolare indicato nella visura catastale è quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2007 al 19/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 183 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 73 98 Reddito dominicale € 2.292,00 Reddito agrario € 2.483,00
Dal 19/09/2008 al 10/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 183 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 73 98 Reddito dominicale € 363,00 Reddito agrario € 3.821,00
Dal 10/02/2015 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 246 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 72 45 Reddito dominicale € 35,55 Reddito agrario € 37,42

Il titolare indicato nella visura catastale è quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	247			A2	1	5,5	101 mq	255,65 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata al catasto prot. RM180161 del 11/3/2015, ultima ed unica planimetria presente agli atti, in quanto nel disegno è indicato un magazzino adiacente all'abitazione, con accesso autonomo e chiuso rispetto all'abitazione stessa. Nella realtà lo spazio del magazzino è occupato da una camera da letto, un ulteriore bagno ed una cabina armadio (come da elaborato planimetrico depositato). Rispetto a questa incongruenza, è stata erroneamente, presentata al catasto una

variazione che rappresenta una prima variante del progetto, poi superata.
Quindi lo stato dei luoghi è corrispondente al titolo urbanistico, ma non corrispondente alla planimetria catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	246				Seminativo		72 45	35,55 €	37,42 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa depositato al catasto, in quanto il terreno risulta frazionato, come si è detto precedentemente, per essere utilizzato come giardino esclusivo all'abitazione a mezzo di una recinzione metallica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, è curato sia nella parte esterna del giardino che nella parte interna dell'abitazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

L'immobile risulta abitato, è curato sia nella parte esterna del giardino che nella parte interna dell'abitazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

L'immobile oggetto di perizia non risulta nè inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

L'immobile oggetto di perizia non risulta nè inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato: da visura catastale risulta che in data 28.01.2010, con atto a rogito Notaio Marziali Sandro , Rep. n. 2064 è stato effettuato un atto di affrancazione; dal certificato di destinazione Urbanistica è indicata la giusta Determinazione numero 298 del 20/04/2009 (affrancazione).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato: da visura catastale risulta che in data 28.01.2010, con atto a rogito Notaio Marziali Sandro , Rep. n. 2064 è stato effettuato un atto di affrancazione; dal certificato di destinazione Urbanistica è indicata la giusta Determinazione numero 298 del 20/04/2009 (affrancazione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, le pareti interne sono a tinta lavabile ed

i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato; il riscaldamento è autonomo, sono presenti radiatori. Gli infissi in pvc con doppia camera, le porte sono in legno, la porta d'ingresso è blindata. Gli impianti sono in traccia.

Le pareti esterne sono finite ad intonaco, con decorazioni attorno alle finestre in cortina, la copertura è a falde con coppi, la struttura è in cemento armato, le tettoie presenti sono in legno.

Il giardino si presenta in buono stato di manutenzione, pavimentato, con inserita una piscina prefabbricata ed una tettoia in legno come copertura per le auto.

Sono presenti inferriate e persiane alle finestre e porte finestre.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Il giardino ed il terreno agricolo in genere, si presentano in buono stato di manutenzione; la parte destinata a giardino esclusivo presenta inserita una piscina prefabbricata ed una tettoia in legno come copertura per le auto, la parte destinata a terreno agricolo vede la presenza di ulivi e alberi da frutto, il prato è curato in ogni porzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

L'immobile risulta occupato dal debitore, il signor **** Omissis ****, dalla moglie e dai figli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

L'immobile risulta occupato dal debitore, il signor **** Omissis ****, dalla moglie e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 17/05/2007 al 18/09/2008	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sbardella Patrizio	17/05/2007	86605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2008 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Golia Gianmarco	18/09/2008	776	418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	22/09/2008	3734	1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2007 al 18/09/2008	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sbardella Patrizio	17/05/2007	86605	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2008 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Golia Gianmarco	18/09/2008	776	418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	22/09/2008	3734	1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Colleferro (RM) il 20/09/2013
Reg. gen. 4800 - Reg. part. 583
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Data: 19/09/2013

N° repertorio: 5643
N° raccolta: 4010

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Velletri (RM) il 22/05/2025
Reg. gen. 3042 - Reg. part. 2247
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Colleferro (RM) il 20/09/2013
Reg. gen. 4800 - Reg. part. 583
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 5643
N° raccolta: 4010

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Velletri (RM) il 22/05/2025
Reg. gen. 3042 - Reg. part. 2247
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

E' stato richiesto, presso il comune di Nettuno il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, con protocollo numero 5211 del 20/02/2026, che è depositato come allegato alla perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

E' stato richiesto, presso il comune di Nettuno il Certificato di Destinazione Urbanistica con protocollo numero 5211 del 20/02/2026, che è depositato come allegato alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

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

Da accesso agli atti effettuato presso il Comune di Artena, N° 5212 del 20-02-2026, si evince che c'è un PdC numero 4/2013 con agibilità numero 14/15.

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.

Da un'attenta analisi e dal sopralluogo effettuato si evince che c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo urbanistico indicato, ad eccezione di una scala di legno per accedere al sottotetto, non presente nel titolo ed una finestra nel sottotetto che è più grande di quella indicata nel Permesso a Costruire; pertanto, nella stima, verrà decurtato il valore della messa in pristino.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

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.

Da un'attenta analisi e dal sopralluogo effettuato si evince che il terreno agricolo è utilizzato in maniera autonoma sia come giardino esclusivo all'abitazione, sia come terreno agricolo; è diviso da una recinzione metallica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARTENA (RM) - VIA COLLE SAN NICOLA, 12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di perizia non risulta nè inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARTENA (RM) - LOCALITÀ COLLE SAN NICOLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di perizia non risulta nè inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

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, 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** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12

L'immobile, oggetto di perizia, è un fabbricato da cielo a terra, costituito da un piano terra abitabile ed un sottotetto. E' censito al catasto come abitazione di tipo civile, ma nella realtà è un villino, inserito in un giardino esclusivo di proprietà, con una piccola piscina prefabbricata ed una tettoia di legno come copertura per l'auto: il giardino è parte di un terreno agricolo, utilizzato, sia come giardino esclusivo all'abitazione (circa 2800 mq), sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq). L'immobile è situato in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km. In visura, come toponomastica è indicata via Colle San Nicola, nella realtà la via, dalle mappe, risulta essere via San Nicola, nella località Colle San Nicola. La procedura in questione cita, oltre alle particelle oggetto di perizia (ossia particella 246 - terreno agricolo - e particella 247 - l'abitazione -), la particella 185 che, pur essendo indicata come terreno agricolo, in realtà è la parte privata della strada via San Nicola, pertanto non verrà contabilizzata nella presente stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 247, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 156.250,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola

Il terreno agricolo in questione è la porzione di terra dove insiste il fabbricato a villino oggetto di perizia. Tale appezzamento di terra è utilizzato sia come giardino esclusivo dell'abitazione (circa 2800 mq) sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq). L'unità è situata in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 246, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 36.225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12	125,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 156.250,00	100,00%	€ 156.250,00
Bene N° 2 - Terreno Artena (RM) - Località Colle San Nicola	28,98 mq	1.250,00 €/mq	€ 36.225,00	100,00%	€ 36.225,00
Valore di stima:					€ 192.475,00

Valore di stima: € 192.475,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
presentazione nuova planimetria catastale	770,00	€
ripristino finestra piano sottotetto, solaio passaggio scala e ripostiglio al piano terra, eliminazione scala di legno	1,00	%

ripristino recinzione, tettoia e piscina	1,00	%
--	------	---

Valore finale di stima: € 187.855,50

Il valore di mercato assegnato è stato reperito dall'Agenzia delle Entrate, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel comune di Artena, zona suburbana E1 (Tagliente - Macere - Colubro - San Nicola - Maiorana - Casal Di Mondo), attualmente si fa riferimento al primo semestre del 2025 e si è preso un valore medio relativo alla tipologia ville e villini.

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.

Marino, li 02/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Del Bianco Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Donazione Terreno (Aggiornamento al 18/09/2008)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso a Costruire (Aggiornamento al 14/03/2013)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 01/10/2015)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali terreno e abitazione (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione per la privacy (Aggiornamento al 01/04/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12

L'immobile, oggetto di perizia, è un fabbricato da cielo a terra, costituito da un piano terra abitabile ed un sottotetto. E' censito al catasto come abitazione di tipo civile, ma nella realtà è un villino, inserito in un giardino esclusivo di proprietà, con una piccola piscina prefabbricata ed una tettoia di legno come copertura per l'auto: il giardino è parte di un terreno agricolo, utilizzato, sia come giardino esclusivo all'abitazione (circa 2800 mq), sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq). L'immobile è situato in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km. In visura, come toponomastica è indicata via Colle San Nicola, nella realtà la via, dalle mappe, risulta essere via San Nicola, nella località Colle San Nicola. La procedura in questione cita, oltre alle particelle oggetto di perizia (ossia particella 246 - terreno agricolo - e particella 247 - l'abitazione -), la particella 185 che, pur essendo indicata come terreno agricolo, in realtà è la parte privata della strada via San Nicola, pertanto non verrà contabilizzata nella presente stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 247, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto, presso il comune di Nettuno il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, con protocollo numero 5211 del 20/02/2026, che è depositato come allegato alla perizia.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Artena (RM) - Località Colle San Nicola

Il terreno agricolo in questione è la porzione di terra dove insiste il fabbricato a villino oggetto di perizia. Tale appezzamento di terra è utilizzato sia come giardino esclusivo dell'abitazione (circa 2800 mq) sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq). L'unità è situata in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 246, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto, presso il comune di Nettuno il Certificato di Destinazione Urbanistica con protocollo numero 5211 del 20/02/2026, che è depositato come allegato alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 187.855,50

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.855,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Artena (RM) - Via Colle San Nicola, 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 247, Categoria A2	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, è curato sia nella parte esterna del giardino che nella parte interna dell'abitazione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di perizia, è un fabbricato da cielo a terra, costituito da un piano terra abitabile ed un sottotetto. E' censito al catasto come abitazione di tipo civile, ma nella realtà è un villino, inserito in un giardino esclusivo di proprietà, con una piccola piscina prefabbricata ed una tettoia di legno come copertura per l'auto: il giardino è parte di un terreno agricolo, utilizzato, sia come giardino esclusivo all'abitazione (circa 2800 mq), sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq). L'immobile è situato in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km. In visura, come toponomastica è indicata via Colle San Nicola, nella realtà la via, dalle mappe, risulta essere via San Nicola, nella località Colle San Nicola. La procedura in questione cita, oltre alle particelle oggetto di perizia (ossia particella 246 - terreno agricolo - e particella 247 - l'abitazione -), la particella 185 che, pur essendo indicata come terreno agricolo, in realtà è la parte privata della strada via San Nicola, pertanto non verrà contabilizzata nella presente stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, il signor **** Omissis ****, dalla moglie e dai figli.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Artena (RM) - Località Colle San Nicola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 246, Qualità Seminativo	Superficie	28,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato, è curato sia nella parte esterna del giardino che nella parte interna dell'abitazione.		
Descrizione:	Il terreno agricolo in questione è la porzione di terra dove insiste il fabbricato a villino oggetto di perizia. Tale appezzamento di terra è utilizzato sia come giardino esclusivo dell'abitazione (circa 2800 mq) sia mantenuto come terreno agricolo (i restanti 4400 mq). L'unità è situata in una zona pressoché agricola, fuori dalla città, con aziende agrarie e qualche abitazione. Dista dalla città di Artena circa 3 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, il signor **** Omissis ****, dalla moglie e dai figli.
------------------------------	--