

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## 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 .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 17/09/2025, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pistoia, 40, interno 2, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è una porzione di quadrifamiliare realizzata negli anni 1993/1994. La villetta presenta forma regolare ed è composta da piano terra e piano primo, un portico e un terrazzo, circondata da corte esclusiva, con copertura a falda.

Il complesso residenziale è ubicato in località Nuova Florida, in zona completamente urbanizzata e abitata, a circa 4 km dal mare e a 2 Km dal centro di Ardea. L'accesso avviene da Via Pistoia n. 40.

La porzione di quadrifamiliare dispone di ingresso autonomo tramite cancello carrabile, che immette nella corte pertinenziale privata, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata.

L'abitazione si compone di:

Piano terra: soggiorno/pranzo, cucina/pranzo, un bagno;

Piano primo: due camere, un bagno e un terrazzo.

In corrispondenza dell'ingresso principale è presente un portico.

Le condizioni manutentive generali, sia interne che esterne, risultano buone.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pistoia, 40, interno 2, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come da relazione del professionista delegato Avvocato Emanuela Volani, depositata in data 19/02/2025, la procedura risulta procedibile.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 20/09/2025

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

[REDACTED]  
[REDACTED]

## CONFINI

---

L'immobile pignorato confina con sub. 8, sub. 6, Via Pistoia, Viale Nuova Florida, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,22 mq	45,57 mq	1	45,57 mq	2,70 m	T
Portico	32,00 mq	32,00 mq	0,45	14,40 mq	2,70 m	T
Corte	185,00 mq	185,00 mq	0,18	33,30 mq	0,00 m	T
Piano sottotetto	29,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,40 m	1
Terrazzo	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,02 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/03/1994	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3737, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 402,84 Piano T-1 Graffato sub 3
Dal 20/11/2003 al 19/02/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 3737, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 402,84 Piano T-1 Graffato sub. 3

Nella cronistoria catastale manca la proprietà dal 02/03/1994 al 20/11/2003 perché non è stato volturato l'atto di compravendita del 29/11/1994 per Notaio Enzo Riccardi D'Adamo dove i Sig.ri Santoro Maurizio e Santoro Marina comprano da Panoramica Imm.re 92 srl

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	3737	7		A7	3			402,84 €	T-1	sub. 3

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale non risultava agli atti delle visure presso l'Agenzia delle Entrate.

A seguito di verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ardea, la sottoscritta ha rinvenuto la documentazione di accatastamento presentata al N.C.E.U. in data 02/03/1991, prot. n. 014051, dalla quale è stato possibile reperire la relativa planimetria catastale.

Pertanto, la sottoscritta ha provveduto a presentare istanza all'Agenzia delle Entrate per l'inserimento della suddetta planimetria negli atti catastali.

Attualmente, la planimetria risulta correttamente acquisita e consultabile presso l'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

La sottoscritta non ha provveduto all'aggiornamento della stessa, in quanto le difformità riscontrate derivano da opere edilizie non sanabili al piano sottotetto; mentre al piano terra risulta conforme.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buon stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Dall'elaborato planimetrico si evince che il sub 1 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni. Da informazioni assunte in loco su questo BCNC si trova il pozzo comune a tutte le villette della quadrifamiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da informazioni assunte presso il Comune di Ardea, il terreno dove sorge l'immobile pignorato è gravato da uso civico, pertanto tale terreno dovrà essere affrancato. La spesa è pari a circa € 150,00 di diritti oltre a € 1,68 x mq dell'intero lotto della part. 3737 (ex 350), (ossia 1050 mq x 1.68€ = 1.764€). Tale importo complessivo (1.914,00€), dovrà essere diviso per tutti i proprietari degli immobili che insistono sulla particella di terreno 3737, dovrà essere sempre richiesto per l'intero e pagata l'intera somma, un po' essere pagata in parte. Durante il sopralluogo è emerso, come riportato nel verbale, che vi è un pozzo in comune con tutte e quattro le abitazioni, con una spesa della corrente da dividere per tutti con utenza intestata a uno dei quattro proprietari. Questo pozzo si trova in corrispondenza del bene comune sub. 1 (visibile nell'elaborato planimetrico)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura in C.A. e copertura a falda;  
Ha esposizione Nord e Ovest;  
Altezza interna piano terra 2.70 mt e altezza media piano primo 2.40 mt;  
Le facciate esterne sono tinteggiate, ma al piano primo in parte da rifare  
Gli infissi quali finestre sono in legno con doppio vetro, persiane in legno e grate in ferro;  
Le porte interne sono in legno;  
Pavimenti interni, il rivestimento del bagno e della cucina sono in ceramica diverse per ogni ambiente;  
Il bagno al piano terra è completo di tutti i sanitari;  
Le pareti interne sono tinteggiate;  
L'impianto elettrico è sotto traccia, i termosifoni sono in alluminio, la caldaia è esterna, ma priva di libretto e controllo fumi;  
Il rifornimento dell'acqua avviene tramite un pozzo.  
Tutte le utenze sono intestate agli esecutati

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED], che vi risiedono come dichiarato nel verbale di sopralluogo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1992 al 06/09/2024	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardo Cannata	06/07/1992	2933	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	23/07/1992	32793	21535
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/1994 al 20/11/2003	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enzo Riccardi D'Adamo	29/11/1994	35587	7977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	09/12/1994	42702	27862
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	19/12/1994				
Dal 20/11/2003	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mussuneci Salvatore	20/11/2003	2795	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	22/11/2003	53272	35386
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 22/11/2003  
Reg. gen. 53273 - Reg. part. 13279  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 12/09/2023  
Reg. gen. 49716 - Reg. part. 7309  
Quota: 1/1  
Importo: € 230.000,00  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 18/09/2024  
Reg. gen. 49752 - Reg. part. 36616  
Quota: 1/1  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno dove si trova l'immobile pignorato, per effetto della variante al PRG, approvata con Deliberazione del 01.08.84, n.5192, ricade in Zona "B7" Completamento Residenziale.  
L'immobile non è sottoposto a Vincolo Paesistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 180 del 19/11/1992, rilasciata alla Società Panoramica Immobiliare 92 S.r.l. per la costruzione di un fabbricato quadrifamiliare.

La sottoscritta ha reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea la suddetta Concessione Edilizia, completa del relativo elaborato grafico autorizzato per la costruzione di villini a civile abitazione, nonché il Certificato di Collaudo Statico depositato presso la Regione Lazio in data 07/01/1994, prot. n. 77640, a firma dell'arch. Renzo Morini.

Dall'esame della documentazione progettuale è emerso che l'immobile presenta alcune difformità rispetto al grafico allegato alla Concessione: in particolare, al piano primo sono state realizzate due stanze da letto e un

bagno, mentre nel progetto originariamente approvato tale piano risultava destinato a locali di servizio e solo parzialmente praticabile. Inoltre sono state aperte anche due finestre.

Si evidenzia che, ai sensi della cosiddetta "Legge Salva Casa", è possibile il recupero dei sottotetti qualora l'altezza media ponderale minima sia almeno pari a 2,40 m, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia. Tuttavia, tale possibilità è subordinata al rispetto delle specifiche norme regionali e comunali, che possono prevedere limitazioni o condizioni differenti.

Pertanto, allo stato attuale, la sottoscritta non ritiene di poter affermare con certezza che le opere realizzate al piano sottotetto possano essere oggetto di sanatoria, neppure parziale, ai sensi della normativa vigente.

Per tale motivo, nella valutazione estimativa verrà applicato un coefficiente riduttivo ai parametri urbanistici finalizzato al ripristino dello stato dei luoghi.

Anche il piano terra presenta alcune modifiche interne rispetto al progetto originario, effettuate in modo da adeguarsi alla distribuzione del piano superiore. In particolare, è stata eliminata una camera per realizzare la cucina, e il bagno è stato oggetto di una variazione distributiva.

Tali interventi risultano suscettibili di sanatoria mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, con un costo stimato complessivo di circa € 3.000,00 tra oneri e spese tecniche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Come dichiarato dagli esecutati nel verbale di sopralluogo non è presente nessun condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pistoia, 40, interno 2, piano T-1  
L'immobile oggetto di stima è una porzione di quadrifamiliare realizzata negli anni 1993/1994. La villetta presenta forma regolare ed è composta da piano terra e piano primo, un portico e un terrazzo, circondata da corte esclusiva, con copertura a falda. Il complesso residenziale è ubicato in località Nuova Florida, in zona completamente urbanizzata e abitata, a circa 4 km dal mare e a 2 Km dal centro di Ardea. L'accesso avviene da Via Pistoia n. 40. La porzione di quadrifamiliare dispone di ingresso autonomo tramite cancello carrabile, che immette nella corte pertinenziale privata, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione si compone di: Piano terra: soggiorno/pranzo, cucina/pranzo, un bagno; Piano primo: due camere, un bagno e un terrazzo. In corrispondenza dell'ingresso principale è presente un portico. Le condizioni manutentive generali, sia interne che esterne, risultano buone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3737, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sub. 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 114.135,42  
Criteri di stima.  
Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro

insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; -trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.520,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti e villini:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 2° semestre 2024, fascia /zona: Suburbana/NUOVA FLORIDA (VIA LIVORNO), Codice zona: E4 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: si ha un valore di Ville e Villini di mercato minimo di €/mq 1.350,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.950,00.

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2024 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 750,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.200,00

- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente agli appartamenti e ai villini a schiera/villa plurifamiliare, si ha un valore di mercato di €/mq 975,00 e €/mq 2.900,00

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Ardea e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei

materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zionali. L'ubicazione zonale, in località Nuova Florida, a 4 Km dal mare e a 2 Km dal centro di Ardea, in una zona completamente urbanizzata, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a  $K_z = 1,00$

Comparazione di parametri costruttivi strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni, il coefficiente può essere invariato ed assunto pari a  $K_{c1} = 1,00$ ; di rifinitura: le caratteristiche di finitura sono riferite all'epoca di costruzione e possono essere trasposte in un coefficiente variato pari a  $K_{c2} = 0,95$ ; impiantistico: l'impianti sono sotto traccia, risalgono all'epoca di costruzione possono essere trasposto in un coefficiente impiantistico variato pari a  $K_{c3} = 0,95$ . L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a  $K_c 0,90$  scaturito da  $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,90$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è raggiungibile facilmente con la macchina, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a  $K_f 1,00$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile risulta non conforme al grafico allegato alla Concessione Edilizia. Il piano primo da concessione doveva essere destinato a lavatoi/stenditoio e una parte non era praticabile. Inoltre nella zona non praticabile sono state aperte delle finestre. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a  $K_u 0,60$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona B7": zona di completamento. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a  $K_t 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a  $K_{arck} 1,00$ .

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:  $K_{tot} 0,54$  ( $K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck}$ ) corrispondente a  $(1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,60 \times 1,00 \times 0,95) = 0,54$ . Applicando il coefficiente totale  $K_{tot}$  di 0,54 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.520,00 per l'abitazione, si ha: € 1.520,00 x 0,54 = €/mq 820,80 arrotondo a €/mq 821,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Pistoia, 40, interno 2, piano T-1	139,02 mq	821,00 €/mq	€ 114.135,42	100,00%	€ 114.135,42
				Valore di stima:	€ 114.135,42

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.

Velletri, li 18/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bianchini Monica

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione ipocatastale depositata in data 02/10/2024
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avv. Emanuela Volani in data 19/02/2025
- ✓ N° 4 Altri allegati - Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Bernardo Cannata del 06/07/1992
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Enzo Riccardi D'Adamo del 29/11/1994
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Salvatore Mussumeci del 20/11/
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria urbano F. 47 part. 3737 sub. 3/7 del 20/09/2025
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di mappa catastale F. 47 part.3737
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elenco immobili F. 47 part.3737
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato planimetrico F. 47 part. 3737
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 47 part. 3737 sub. 7 e 3 graffati
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 47 part. 3737
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria di accatastamento non evadibile e richiesta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria catastale presa nella pratica Comunale protocollata al N.C.E.U. il 02/03/1991 prot. 014051
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione N° 180/1992 del 19/11/1992
- ✓ N° 16 Altri allegati - Grafico allegato alla Concessione N° 180/1992 del 19/11/1992
- ✓ N° 17 Altri allegati - Collaudo statico depositato presso la Regione Lazio il 07/01/1994 prot. 77640 a firma dell'arch. Morini Renzo
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetria stato attuale a confronto con progetto autorizzato
- ✓ N° 19 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia oscurata

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Pistoia, 40, interno 2, piano T-1  
L'immobile oggetto di stima è una porzione di quadrifamiliare realizzata negli anni 1993/1994. La villetta presenta forma regolare ed è composta da piano terra e piano primo, un portico e un terrazzo, circondata da corte esclusiva, con copertura a falda. Il complesso residenziale è ubicato in località Nuova Florida, in zona completamente urbanizzata e abitata, a circa 4 km dal mare e a 2 Km dal centro di Ardea. L'accesso avviene da Via Pistoia n. 40. La porzione di quadrifamiliare dispone di ingresso autonomo tramite cancello carrabile, che immette nella corte pertinenziale privata, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione si compone di: Piano terra: soggiorno/pranzo, cucina/pranzo, un bagno; Piano primo: due camere, un bagno e un terrazzo. In corrispondenza dell'ingresso principale è presente un portico. Le condizioni manutentive generali, sia interne che esterne, risultano buone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3737, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sub. 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno dove si trova l'immobile pignorato, per effetto della variante al PRG, approvata con Deliberazione del 01.08.84, n.5192, ricade in Zona "B7" Completamento Residenziale. L'immobile non è sottoposto a Vincolo Paesistico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 353/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Pistoia, 40, interno 2, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3737, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sub. 3	<b>Superficie</b>	139,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un buon stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è una porzione di quadrifamiliare realizzata negli anni 1993/1994. La villetta presenta forma regolare ed è composta da piano terra e piano primo, un portico e un terrazzo, circondata da corte esclusiva, con copertura a falda. Il complesso residenziale è ubicato in località Nuova Florida, in zona completamente urbanizzata e abitata, a circa 4 km dal mare e a 2 Km dal centro di Ardea. L'accesso avviene da Via Pistoia n. 40. La porzione di quadrifamiliare dispone di ingresso autonomo tramite cancello carrabile, che immette nella corte pertinenziale privata, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione si compone di: Piano terra: soggiorno/pranzo, cucina/pranzo, un bagno; Piano primo: due camere, un bagno e un terrazzo. In corrispondenza dell'ingresso principale è presente un portico. Le condizioni manutentive generali, sia interne che esterne, risultano buone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig.ri Di Tommaso Barbara e Sisti Giacomo, che vi risiedono come dichiarato nel verbale di sopralluogo		