

TRIBUNALE DI VELLETRI

Prima sezione Civile – Area Esecuzione Immobiliare

Consulenza tecnica d'ufficio
(procedimento R.G. n. 489/2024)

- *Parte creditore procedente:*

Atto di pignoramento trascritto in data del 13.12.2024 formalità 68418/49826 a favore di banca popolare di Milano, ora **Aurelia SPV**

- *Parte eseguita*



L'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- Udienda conferimento incarico telematico il 20.09.2025
- Giuramento di rito 30.10.2025
- Udienda 14.01.2026
- Inizio operazioni peritali il 28.10.2025
- Termine operazioni peritali il 10.11.2025

La relazione peritale si articola nei seguenti capitoli con relativi paragrafi:

- 1) **Premesse**
Nomina
- 2) **Descrizione del Bene**
- 3) **Operazioni peritali**
- 5) **Lotto unico**
- 6) **Titolarità**
- 7) **Confini**
- 8) **Consistenza**
- 9) **Stato di conservazione**
- 10) **Stato Occupazione**
- 11) **Regolarità edilizie**
- 12) **STIMA**
- 13) **Conclusioni**



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)
Tel. 06/9320802 fax 06/93262100

1) Premesse

La nomina del sottoscritto CTU è avvenuta con procedura telematica e con udienza del 24.09.2025 e con inizio delle operazioni peritali dal 28.10.2025.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Porzione di villa ubicata presso il comune di Ardea, (RM), con accesso da via Tagliamento n. 61/a

2) Descrizione del Bene

Porzione di unità immobiliare di villetta ad uso residenziale collocata nel comune di Ardea con accesso da via Tagliamento n. 61/a in zona esterna al centro abitato con tipologia costruttiva in villini, l'intera area è urbanizzata e l'immobile è completamente ultimato ed alla data di sopralluogo abitato.

Identificativi catastali:

- Foglio 54
- Particella 3608
- Sub 10/1
- Categoria A/7
- Rendita € 630,08
- Vani 4

L'abitazione ha una corte perimetrale esterna esclusiva in parte utilizzata ad uso verde/giardino in parte per la sosta dei mezzi, delimitata con un muro di recinzione in muratura oltre un cancello di accesso carabbile in metallo.

Internamente l'immobile è completamente terminato con finiture di media qualità ed in condizioni di media manutenzione e conservazione per epoca di edificazione; esternamente le facciate sono ad intonaco tradizionale e tinta in colore chiaro, tutto visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente e parte integrante. La copertura a del tipo a tetto con tegole

Internamente è composta di un pranzo soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 2 camere da letto ed un singolo bagno.



Immagine a) – pranzo soggiorno

Immagine b) – camera letto

P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)
Tel. 06/9320802 fax 06/93262100



Immagine c) - cucina



Immagine d) - camera letto matrimoniale

Immagine e) - bagno

P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)

Tel. 06/9320802 fax 06/93262100



Immagine f) – vista esterno

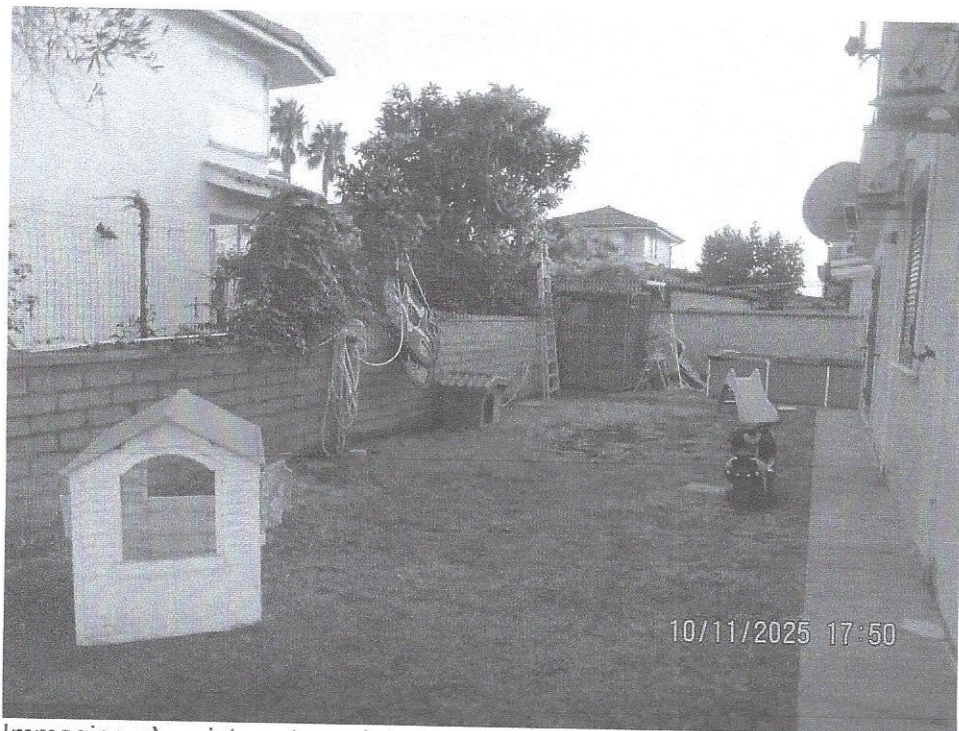


Immagine g) – vista esterno laterale

P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857



3) OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte con due sopralluoghi tecnici sul posto, di seguito descritti

Il primo sopralluogo effettuato alla data del 28.10.2025 presenti oltre il sottoscritto CTU:

- Avv. Nicolino Tartaglione

Non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile per assenza della proprietà con rinvio di sopralluogo alla data del 10.11.2025

Il secondo sopralluogo è stato effettuato alla data del 10.11.2025, presenti oltre il sottoscritto CTU:

- [REDACTED]
- Avv. Nicolino Tartaglione

Sono stati effettuati i rilievi interni dell'immobile con relativa documentazione fotografica compreso il rilievo dell'immobile.

5) Lotto Unico

- Bene n. 1 – porzione di immobile in villino collocato nel comune di Ardea con accesso da via Tagliamento n. 61/a

VERIFICA catastale

Situazione attuale in atti presso agenzia del territorio l'immobile è intestato a ;

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(Titolo proprietà del 15.11.2005, rep. 40500, compravendita con nota presentata con modello unico n. 43881.1/2205, Roma2 in atti dal 21.11.2005)

Precedentemente intestazione alla soc.di edificazione denominata [REDACTED]

Il sottoscritto ha depositato accesso in atti presso agenzia del territorio di Roma e provincia in data del 18.12.2025 ed alla data odierna non si ancora la disponibilità della planimetria catastale dell'immobile, pertanto con la documentazione in possesso non è possibile dare la corrispondenza catastale.

6) Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione intestato ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: intera proprietà [REDACTED]

7) Confini

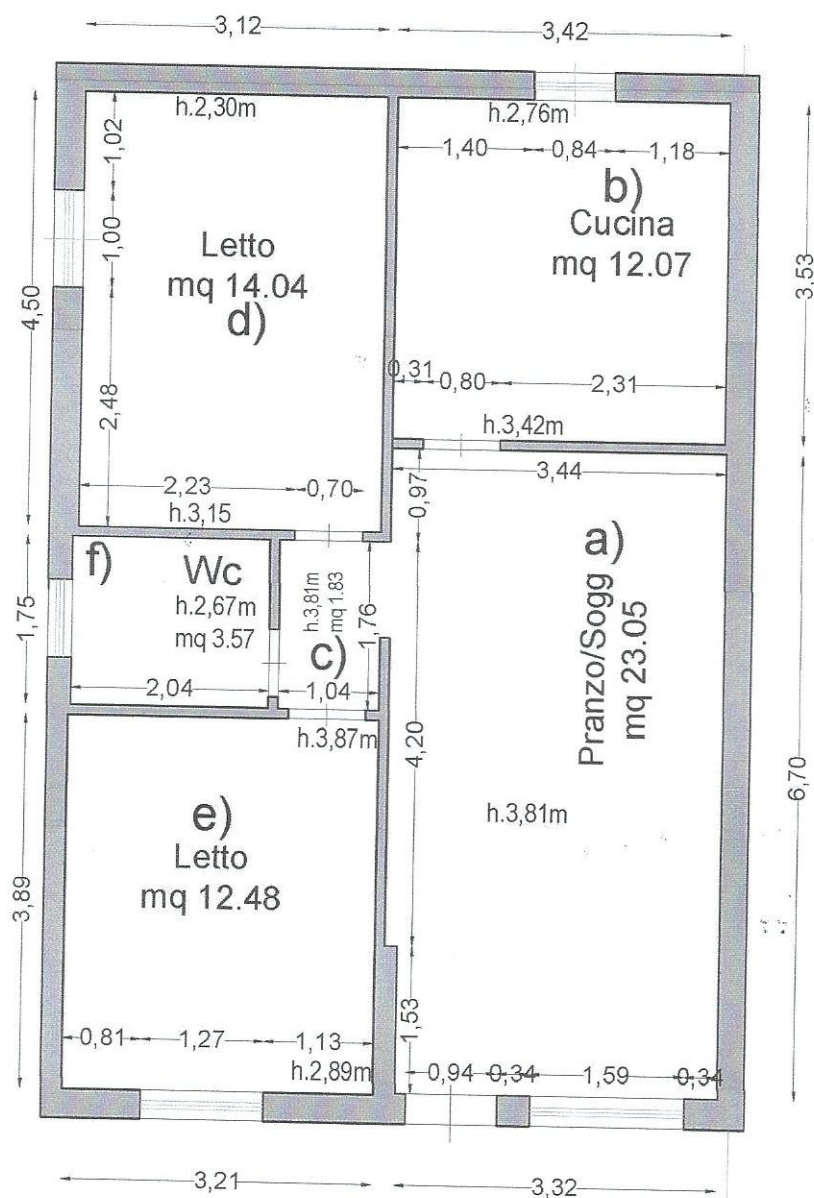
La porzione di immobile confina per un lato con via Tagliamento n. 61/a, restante parte della particella 3608 per due lati ed con la particella 874, salvo altri.



8) Consistenza

La planimetria allegata alla presente relazione di stima è stata redatta a seguito di rilievo effettuato sul posto al fine di computare le superfici utilizzate per redigere la presente relazione.

**Planimetria piano terra
scala 1:100**



P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
 Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
 Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
 Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)

Tel. 06/9320802 fax 06/93262100

Di seguito si riporta il calcolo della superficie :

01. Calcolo superficie utile interna
02. Calcolo superficie coperta considerando: i muri interni e quelli perimetrali esterni computati totalmente fino ad uno spessore massimo 50 cm, mentre i muri in comunione computati per il 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.
03. Calcolo della superficie commerciale/ragguagliata determinata in applicazione all'allegato C del d.P.R. 138/1998

Immobile Ardea - Via Tagliamento n. 61/A

Destinazione immobile Civile Abitazione

CALCOLO superfici utili interne

N. ordine	destinazione Ambiente	um	superficie. calpestibili - (al netto delle murature) -	superficie coperta (sc)
a)	Pranzo-Soggiorno	mq	23,05	
b)	Cucina	mq	12,07	
c)	Disimpegno	mq	1,83	
d)	Camera letto -1-	mq	14,04	
e)	Camera letto -2-	mq	12,48	
f)	Bagno	mq	3,57	
		mq	67,04	77,52
g)	Corte esclusiva	mq		

CALCOLO superfici ragguagliata

(d.P.R. 138_1998 allegato C)

N. ordine	individuazione Area	um	superficie rilevata	coefficiente	superficie ragguagliata
	Appartamento	mq	77,52	pari a 100%	77,52
	Corte esclusiva	mq	190	all. C d.P.R. 138_1998 categoria R lett. d) pari al 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente , quale area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	10
					87,52



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)
Tel. 06/9320802 fax 06/93262100

Riepilogo computazioni dei dati dimensionali immobile:

- Sup. coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà della muratura di confine) mq 77,52
- Sup. utile calpestabile al netto delle murature mq 67.04
- Altezza interna (si indica un valore mediato) mq 2,90/ml 3,00
- Vano catastali n. 4
- Servizi igienici n. 1

9) Stato di conservazione

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è in medio stato di conservazione, risulta completo delle finiture, intonacato, tinteggiatura e con impianti tecnologici di mediocre fattura; presenta umidità di risalita in alcune zone interne all'abitazione.

10) Stato occupazione

L'immobile risulta abitato

11) Regolarità edilizia

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia di edificazione rilasciata dal comune di Ardea con C.E. numero 306/03, (estremi urbanistici riportati su atto notarile 166E 04 del 30.06.2004), il sottoscritto CTU ha depositato richiesta di accesso in atti formali presso l'ufficio tecnico del comune di Ardea in data del 05.11.2025 prot. 79232 ed a seguito di verifica presso l'ufficio di competenza è stata consegnata a mezzo pec comunicazione di irreperibilità della documentazione urbanistica CE 306/03, (si allega dichiarazione in copia).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste certificato energetico /APE
- Non disponibile la dichiarazione del certificato impianto elettrico
- Non disponibile la dichiarazione del certificato impianto idrico
- Non disponibile la dichiarazione del certificato impianto termico

12) STIMA

L'individuazione del valore di mercato dell'immobile è stato determinato prendendo in considerazione due criteri di stima i cui valori sono stati mediati al fine di avere un valore sotto indicato attendibile al mercato attuale.



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)
Tel. 06/9320802 fax 06/93262100

12.01 - Primo criterio di stima –

Determinazione del valore unitario al mq indicato dalle tariffe OMI

Si utilizzano i valori in euro al mq indicati dall'agenzia delle entrate – Territorio con le banche dati delle quotazioni immobiliari OMI, *moltiplicando il valore di mercato indicato dalle tariffe e scelto all'interno del range minimo e massimo per la superficie lorda dell'immobile oggetto di calutazione.*

Informazioni assunte

Tipologia immobile :Ville e Villini

- Valore mercato €/mq

Minimo €/mq 1200

Massimo €/mq 1750

Valore medio OMI considerato

€ (1200+1750) / 2) = €/mq 1475



Ti trovi in Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ARDEA

Fascia/zona: Suburbana/TOR SAN LORENZO - NUOVA CALIFORNIA

Codice di zona: E7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	5,3	7,8	L

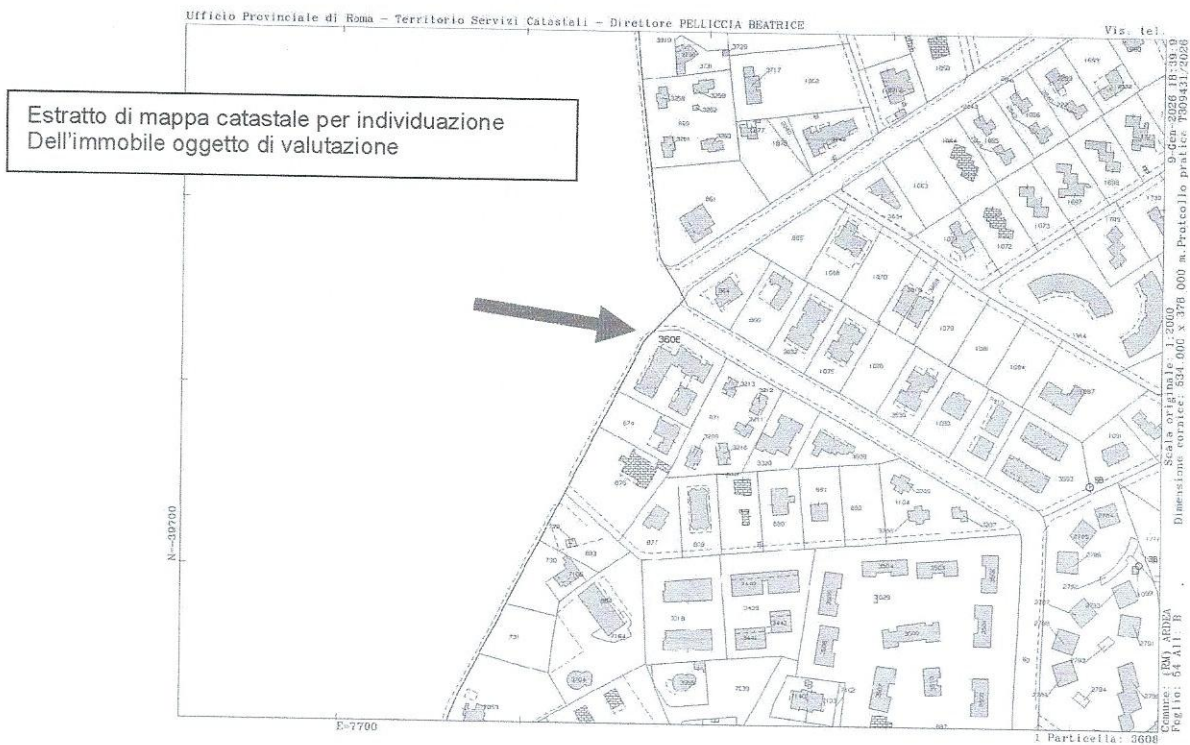
P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)

Tel. 06/9320802 fax 06/93262100



12.02 - Secondo criterio di stima -

Determinazione del valore unitario al mq risultante dai comparativi di annunci di vendita immobiliare

E' stata effettuata una ricerca di mercato di immobili simili in vendita nella zona a mezzo di annunci di agenzie immobiliari, al fine di determinare un valore medio di mercato al mq che verrà ridotto del 10% quale differenza tra i prezzi offerti in vendita dal mercato immobiliare ed il valore che si concretizza realmente a vendita accettata.

Determinazione del valore di mercato unitario risultante dai comparativi annunci di vendita immobiliare
Comune di Ardea

N.Ord.	Descrizione annuncio di vendita	Prezzo di vendita (In pubblicità Immobiliare)	Srp. Mq	€/mq
1	Annuncio 1 - Ardea Villa a schiera via Tagliamento 2 Tor San Lorenzo - Nuova California	€ 149.000	107	€ 1.393
2	Annuncio 2 - Ardea Villa a schiera via Tagliamento 24 T	€ 116.625	122	€ 956
3	Annuncio 3 - Ardea via Coghinas n. 20, Nuova California	€ 125.000	111	€ 1.126
4	Annuncio 4 - Ardea via Tagliamento n. 24 Marina di Ardea	€ 155.250	87	€ 1.784
				€ 5.259
	Calcolo valore mediato al mq	€ 5259:4 unità		€ 1.315

P.I e c.f. 05040151002 - polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)

Tel. 06/9320802 fax 06/93262100

Di seguito si allegano annunci considerati in numero


Annuncio 01_2026


€ 149.000

Villa a schiera via Tagliamento, 2, Tor San Lorenzo - Nuova California, Ardea

 4 locali

 107 m²

 2 bagni

 No Ascensore

 Parzialmente Arredato


 MESSAGGIO


 VISITA


Annuncio 02_2026

da € 116.625,00

Villetta a schiera all'asta via Tagliamento 24, Ardea

 5 locali

 19/01/2026

 122 m²

 No Ascensore

 Balcone


 Terrazzo

 MESSAGGIO


Annuncio 03_2026

€ 125.000

Villa a schiera via Coghinas 20, Tor San Lorenzo - Nuova California, Ardea

 3 locali

 111 m²

 3 bagni

 No Ascensore

 Balcone

 MESSAGGIO

 VISITA


Annuncio

04_2026

da € 155.250,00

Villa all'asta via Tagliamento, 24, 00040 Marina di Ardea Italia - Ardea 24, Ardea

 3 locali

 15/01/2026

 87 m²

 No Ascensore

 MESSAGGIO

P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857

11

Firmato Da: ALESSANDRO BARCAGLIONI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1fd354



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)
Tel. 06/9320802 fax 06/93262100

Valore derivante dalla ricerca immobiliare di immobili in vendita nella zona €/mq 1315
Valore ridotto del 10%€/mq 1183,50

Determinazione dal valore medio unitario al mq di stima

01-Primo metodo di stima

Valore medio OMI "Abitazioni Ville – Villini"

€ 1475

02-Secondo metodo di stima

Valore medio comparativo di annunci immobiliari di vendite

€ 1184

Valore ricavato medio €/mq (1475+1184)/2

€ 1329,50

Tenendo in considerazione che:

- Lo scopo della stima è di determinare un valore venale dell'immobile
- L'immobile in oggetto risulta occupato
- Si considera una riduzione dell'importo del valore della stima pari al 10% per lo stato di conservazione e manutenzione, (impianti tecnologici-infissi-isolamento termico-finiture interne)

Premesso quanto sopra e a conoscenza della superficie commerciale dell'immobile, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

Mq 87.52 x €/mq 1329,50 =

€ 116.357,84

Riduzione del 10% = € 116.357,84 x 10% =

- € 11.357,78

Valore di stima medio calcolato

€ 104.722,06

Arrotondato a € 105.000

13) Conclusioni

Il valore medio dell'immobile stimato collocato nel comune di Ardea con accesso da Via Tagliamento n. 61/a, identificato con i seguenti dati catastali:

- Foglio 54
- Particella 3608
- Sub 10/1

È pari a **€ 105.000**

Albano laziale li, 09.01.2026

alessandro barcaglioni



P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857



STUDIO TECNICO barcaglioni

Piazza Pia, 21- Albano Laziale (Rm)
Tel. 06/9320802 fax 06/93262100

Si allega alla presente:

01. Verbale di accesso del 10.11.2025
02. Visura catastale
03. Com.Agenzia del territorio
04. Estratto di mappa
05. Comune di Ardea con Irreperibilità
06. Doc. fotografica Immobile
07. Copia titolo proprietà
08. Certificato Ipotecario

Riepilogo Bando D'Asta

Lotto unico

- BENE n. 1 – Porzione di immobile in villino ubicato nel Comune di Ardea, (RM), con accesso da via Tagliamento n. 61/a su unico piano terra.
Unità immobiliare ad uso residenziale con corte esterna esclusiva in parte utilizzata a parcheggio ed in parte a giardino, completamente ultimata con impianti tecnologici, inifssi e finiture di media qualità ed in mediocre stato di conservazione e manutenzione.
Identificato presso l'agenzia del territorio di Roma e Provincia con i seguenti dati catastali foglio 54 particella 3608 sub 10/1, categoria catastale A/7, classi 4 rendita € 630,08, edificato con concessione edilizia C.E. 306/2003.

SCHEMA riassuntivo esecuzione immobiliare RG 489/2024

- Ubicazione
Comune di Ardea
Via Tagliamento 61/a
Unico livello: piano terra
- Diritto reale
Proprietà
- Tipologia immobile
Porzione di immobile in villino identificato presso l'agenzia del territorio di Roma al foglio 54 particella 3608 sub 10/1 categoria A/7, vani 4
- Stato conservativo
Immobile completamente ultimato con pavimenti, impianti tecnologici/finiture, inifssi di media qualità ed in mediocre stato di conservazione e manutenzione con presenza di macchie di umidità internamente. Esternamente le facciate realizzate ad intonaco tradizionale con tinta in colore chiaro, copertura a tetto.
- Descrizione
Internamente è composto da pranzo/soggiorno, cucina abitabile con uscita verso il giardino esterno, due camere da letto, un bagno con un piccolo corridorio centrale.
- Vendita soggetta ad IVA
No
- Stato occupazione
occupato

P.I e c.f. 05040151002 – polizza ass. Generali n.440153338 del 09.07.2024
Iscrizione provinciale dei geometri di Roma n. 7916
Iscrizione al Tribunale civile e penale di Velletri n. 944
Iscrizione acustica ambientale Regione Lazio n.ordine 857

