
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Frate Elisa,

nell'Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.

G.E. Raffaella Calvanese

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T -S1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int 5, p. S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int 5, p. T - S1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, p. T - S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, inT. 5, p. T – S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali AL VENTENNIO.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T – S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	14
Patti.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. T - S1.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, int. 5, p. S1.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico.....	33
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.....	34
Lotto Unico	34

INCARICO

All'udienza del 15/12/2025, il sottoscritto Arch. Frate Elisa, con studio in Via Leone Cattani, 21 - 00072 - Ariccia (RM), email efrate@libero.it, PEC e.frate@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 17/12/2025 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 Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piani T - S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T-S1

L'immobile è situato in un comprensorio costituito prevalentemente da edilizia con tipologia a villini e rientrante nell'ambito della zona residenziale definita "Lido dei Pini - Lupetta" che si sviluppa tra Via Laurentina e Via Pratica di Mare, nel Comune di Ardea, sul litorale laziale, in provincia di Roma. La zona è mediamente fornita di servizi di primaria importanza, quali scuole, supermercati, farmacie, ed a breve distanza, di attività commerciali secondarie, con strade di agevole percorrenza, dotate di illuminazione pubblica. Ampia disponibilità di parcheggio anche nelle aree esterne ed adiacenti all'immobile. Buoni i collegamenti con le arterie viarie per Roma ed il litorale. Il bene è parte di un complesso residenziale, costituito da quattro fabbricati suddivisi in otto villini unifamiliari. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra (rialzato) ed un piano seminterrato con attiguo garage, collegati con una scala interna, è dotato di un giardino pertinenziale con un cancello carrabile e pedonale che permettono l'ingresso da Via dei Tulipani n. 44. Al piano terra (rialzato) si accede da una scala che porta dal giardino ad un patio coperto con ingresso diretto al primo ambiente, nel quale è stata ricavata una cabina armadio, un corridoio/disimpegno distribuisce ad una seconda camera, dotata di porta finestra con uscita su un altro patio laterale esterno scoperto (anch'esso con scala di collegamento al giardino), ad un bagno, ed alla scala di accesso al piano inferiore. Al piano seminterrato si trovano una camera, un bagno e l'ingresso diretto al locale garage della stessa proprietà. L'immobile presenta impianto elettrico funzionante, non è dotato di utenza a gas, ma sono

installate unità di condizionamento negli ambienti principali ed antenna parabolica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane. Il giardino pertinenziale è dotato di una piscina con attigui locali di servizio tra cui un bagno, una cabina tecnica, uno spogliatoio ed accessori. Nella stessa area esterna è presente uno spazio coperto impiegato ad uso cucina, ed una tettoia in legno, adiacente l'ingresso carrabile, per il parcheggio auto coperto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

L'unità immobiliare ha destinazione ad uso garage.

Situato al piano seminterrato della villetta in Via dei Tulipani n. 44, int. 5, risulta ad essa collegato da una scala interna. Dotato delle stesse caratteristiche edificatorie strutturali dell'attiguo immobile ad uso abitativo, è stato progettato con un accesso tramite rampa carrabile dal giardino pertinenziale, ma risulta attualmente accessibile solo dall'interno della casa. E' impiegato ad uso taverna, con soggiorno/pranzo ed angolo cottura.

Gli immobili non risultano realizzati 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.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il Sopralluogo è stato anticipato dalla Scrivente tramite comunicazione A/R all'indirizzo di residenza del [REDACTED], e si è regolarmente svolto in data 26.01.2026, in presenza del custode giudiziario dell'immobile Avvocato Paolo Pistoia, dell'Esecutato [REDACTED] ivi residente e del suo difensore, [REDACTED].

La Sottoscritta ha provveduto ad esaminare l'immobile e ad effettuare idoneo rilievo metrico e fotografico. E' stato stilato un verbale dell'avvenuto sopralluogo, sottoscritto tra i presenti (**Vedasi Allegato 1**). A seguito della ricognizione dello stato dei luoghi, svoltasi internamente e negli spazi esterni, è stato possibile definire specifica descrizione del bene.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano T - S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

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

A seguito della valutazione di tutta la documentazione in Atti, constatando l'avvenuta presentazione della Relazione Notarile Preliminare del 27.02.2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio [REDACTED] (Allegato già in Atti) la Scrivente riscontra la completezza di cui all'art 567, secondo comma c.p.c., comma 2.

Dalle risultanze della documentazione reperita presso gli uffici competenti e/o ad essi correlati, Archivio Notarile Distrettuale di Roma, Ufficio Tecnico Edilizia Privata - Ufficio Piano Regolatore e Zonizzazione Comune di Ardea - Ufficio Condono Edilizio Comune di Ardea - Ufficio Territoriale Provincia di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - Catasto Terreni e Fabbricati Agenzia delle Entrate ed Ufficio Anagrafe Comune di Ardea, e quindi in possesso di tutti gli elementi utili per lo svolgimento dell'incarico, ha proceduto a dare risposta ai quesiti posti dal G.E.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT 5, P. S1

La presente unità immobiliare risulta inserita nelle attestazioni di cui al Bene n.1 e se ne dichiara la completezza documentale ex art.567.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT 5, P. T - S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (Vedasi Allegato 2)

ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Data 30/07/2004 Numero di repertorio 24826/10392

Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM)

Immobile n. 1 Comune M213 - ARDEA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 56 Particella 452 Subalterno 5

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 4.5 vani Indirizzo VIA DEI TULIPANI N. civico 44 Piano S1-T

A favore di -

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro di -

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (Vedasi Allegato 2)

ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Data 30/07/2004 Numero di repertorio 24826/10392

Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM)

Immobile n. 2

Comune M213 - ARDEA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 56 Particella 452 Subalterno 13

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 26 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA DEI TULIPANI N. civico 44

A favore di -

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro di -

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INTERNO 5, P. T - S1

Il bene fa parte di un comprensorio di quattro manufatti costituiti ognuno da due villette bifamiliari speculari, con accesso da Via dei Tulipani e da Via delle Rose.

L'immobile pignorato risulta confinare a nord est con distacco su Via delle Rose, a sud est con distacco su Via dei Tulipani e ad est ovest con la villa attigua individuata con int. 6 (catastalmente censita al Foglio 56, p.la 452, sub. 6).

Come da planimetria catastale - Comune di Ardea (Rm) - Foglio 56 - p.la 456 - sub 5, n. T172080 del 13.01.2026 .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

L'unità immobiliare risulta confinante con appartamento int. 5 (Bene n. 1 della presente relazione), appartamento int. 1 (catastalmente censito al Foglio 56 - p.la 452, sub. 1 - con ingresso da Via delle Rose 23/A) e distacco su Via dei Tulipani.

Come da planimetria catastale - Comune di Ardea (Rm) - Foglio 56 - p.la 456 - sub 13, n. T43267 del 23.02.2026.

(Vedasi Allegato 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convvenz.	Altezza	Piano
Abitazione	35,82 mq	40,68 mq	0,25	10,17 mq	3,00 m	Terra (rialzato)
Abitazione	9,60 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	2,85 m	Seminter rato
Giardino	370,00 mq	372,00 mq	0,18	66,96 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
Veranda	9,65 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
Veranda	8,85 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
Cantina	12,87 mq	13,05 mq	0,50	6,53 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				90,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,51 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convvenz.	Altezza	Piano
Posto macchina singola	28,44 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

Si specifica che il Bene n. 2, anche se catastalmente censito con un proprio subalterno, poichè appartenente ad una categoria catastale attinente alla sua destinazione d'impiego (garage

Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/07/2004 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM)
Repertorio n. 24826 - ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 06/12/1973 N. 798.672 DI REPERTORIO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Sez Urbana P Foglio 56 Particella 452 Sub 5 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 522,91 L.
1.012.500

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA DEI TULIPANI Interno 5 Piano II

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/1992

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Sez Urbana P Foglio 56 Particella 452 Sub 5 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 546,16 L.
1.057.500

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992

Indirizzo VIA DEI TULIPANI Interno 5 Piano II

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2003

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Sez Urbana P Foglio 56 Particella 452 Sub 5 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 522,91 L.
1.012.500

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 27/06/1973 Pratica n. 669601 in atti dal 30/06/2003 RETTIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n.46352.1/1973)

Indirizzo VIA DEI TULIPANI SNC - Interno 5 Piano S1-T

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Sez Urbana P Foglio 56 Particella 452 Sub 5 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie Catastale 75
mq. Totale: escluse aree scoperte 71 mq. Rendita Euro 522,91 L. 1.012.500

DATI DERIVANTI DA

variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA DEI TULIPANI SNC - Interno 5 Piano S1-T

(Vedasi Allegato 5)

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO Sez Urbana P Foglio 56 Particella 452 Sub 13 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 26 mq Rendita Euro 96,68 L. 187.200

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992

Indirizzo VIA DEI TULIPANI Interno 5 Piano I

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2003

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Sez Urbana P Foglio 56 Particella 452 Sub 13 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 26 mq Rendita Euro 96,68

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 27/06/1973 Pratica n. 669621 in atti dal 30/06/2003 RETTIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.46352.1/1973)

Indirizzo VIA DEI TULIPANI SNC - Interno 5 Piano S1

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO

Sez Urbana P Foglio 56 Particella 452 Sub 13 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 36 mq Rendita Euro 96,68 L. 187.200

DATI DERIVANTI DA

variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA DEI TULIPANI SNC - Interno 5 Piano S1

(Vedasi Allegato 5)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons	Sup	Rendita	Piano	Gra f
	56	452	5		A7	2	4,5	75 mq	522,91 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Gr
56	452				Bosco ceduo	2	19 60	2,02 €	0,1 €	

(Vedasi Allegato 6)

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La conformazione attuale dello stato dei luoghi non risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti.

Le difformità planimetriche riscontrate consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (rialzato) e la differente destinazione d'uso del vano cucina (attuale servizio igienico). La costruzione di una seconda veranda laterale scoperta di accesso al giardino. La realizzazione di una piscina e di volumi tecnici con accessori, aderenti al muro perimetrale del giardino, una cucina ad uso esterno ed una tettoia costruita a copertura della sosta auto su giardino pertinenziale.

Eventuale variazione catastale può essere effettuata solo a seguito di preliminare titolo edilizio rilasciato dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Ardea.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Con.	Sup.	Rendita	Piano	Gr af
	56	452	13		C6	5	26	36 mq	96,68 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Sup. ha areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graf
56	452				Bosco ceduo	2	19 60	2,02 €	0,1 €	

(Vedasi Allegato 6)

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La conformazione attuale dello stato dei luoghi non risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti. L'accesso carrabile è stato chiuso ed il vano garage è impiegato ad uso cucina/soggiorno/pranzo.

Eventuale variazione catastale può essere effettuata solo a seguito di preliminare titolo edilizio rilasciato dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Ardea.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Non risultano particolari questioni rilevanti sancite negli atti di provenienza, passaggi, servitù, oneri reali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Il bene non è interessato da parti comuni, in quanto accede direttamente da strada pubblica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Il bene non è interessato da parti comuni, in quanto ne è garantito l'accesso solo dall' unità immobiliare individuata nella Presente come Bene n.1 - Villino ad uso residenziale - stessa proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Come da estratto all'Art. 4 dell'atto di provenienza dell'immobile (**compravendita** [REDACTED], già **Allegato 1**), si evince che l'area dove insiste il fabbricato di cui è parte l'immobile, risultava gravata da un vincolo di "uso civico" privato. Su tale uso civico è stata presentata in data 25.06.2004, alla Regione Lazio - Assessorato Risorse e Sistemi, dalla [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria dell' unità immobiliare fino al 30.07.2004), istanza per la relativa liquidazione *"con l'impegno all'obbligo del pagamento di tutti gli oneri derivanti da detta richiesta ed a compiere qualsiasi atto necessario per la conseguente affrancazione"*. A seguito di accesso presso l'Ufficio Usi Civici del Comune di Ardea si è rilevato che lo stesso è stato liquidato con Determina n. 133 del 03.11.2005 a firma del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Ardea. (**Vedasi Allegato 7**)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Per il presente bene vale quanto riscontrato per il Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è inserito in un complesso di quattro edifici realizzati su unico lotto. Costruiti su fondazioni in plinti di cemento armato, con una struttura in elevazione a travi e pilastri, è dotato di solai in latero cemento prefabbricato, con scale interne realizzate con gradini a sbalzo, incastrati in trave rampanti, anch'esse in cemento armato. Sono presenti piattabande e cordoli

in cemento armato. Il singolo edificio ha una copertura piana non praticabile ed è rivestito con intonaco sbruffato di colore chiaro, in grana grossa con effetto rustico.

L'unità oggetto della Presente è esposta a Sud Est, con ingresso da strada pubblica (Via dei Tulipani) tramite cancello pedonale e carrabile. Si sviluppa su due livelli, terra (rialzato) e seminterrato, con due camere ed un bagno al primo livello ed una camera con bagno al piano seminterrato, che permette anche l'accesso diretto al locale garage. Delle scale dal giardino pertinenziale portano alle verande di accesso, di cui una parzialmente coperta con una tettoia in legno. La pavimentazione interna, anche dei vani accessori del piano terra e seminterrato è in gres porcellanato, mentre le scale di collegamento sono rivestite con gradini in travertino. Caratterizzata da rifiniture interne realizzate in intonaco rasato con pareti colorate. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane oscuranti. L'impianto elettrico risulta funzionante, non è dotata di allaccio alla rete del gas, priva di caldaia e fornita di scaldabagno elettrico. Sono presenti unità di condizionamento nelle stanze principali al piano terra (rialzato) e seminterrato. E' installata l'antenna parabolica. L'altezza interna al piano terra (rialzato) è pari a 3.00 mt., come anche la cantina ad uso camera posta al piano seminterrato. La pavimentazione dell'area esterna è in porfido alternata ad aiuole a verde. Il posto auto esterno è coperto da una tettoia su pilastri in legno, rivestita da guaina ardesiata. E' presente una piscina, con attigui locali a servizio, realizzati in prossimità del muro perimetrale del giardino, come spogliatoio, bagno e vano tecnico. Con dotazioni accessorie ed uno spazio adibito a cucina esterna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

L'immobile ad uso garage è situato nel piano seminterrato del villino (Bene n.1) e ne condivide le stesse caratteristiche strutturali e relativi impianti. L'ambiente ha una pavimentazione in gres con pareti intonacate. Dato il suo attuale impiego ad uso taverna, è caratterizzato dalla presenza di una cucina e di arredo per pranzo/soggiorno e dotato di condizionatore. Risulta collegato internamente con il piano terra (rialzato) del villino tramite una scala in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

L'immobile risulta di intera proprietà dell'esecutato ██████████, ivi residente. Ricontrato come unico componente del suo nucleo familiare, così come dichiarato durante il sopralluogo per le attività peritali e come desunto dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ardea. **(Vedasi Allegato 8)**

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Valgono le stesse verifiche svolte sul Bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 2 (n. T1 11549 del 25.01.2026), nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Data 30/07/2004 Numero di repertorio 24826/10392

Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM)

Immobile Comune M213 - ARDEA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 56 Particella 452 Subalterno 5

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 4.5 vani Indirizzo VIA DEI TULIPANI N. civico 44 Piano S1-T

Immobile Comune M213 - ARDEA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 56 Particella 452 Subalterno 13

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 26 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA DEI TULIPANI N. civico 44

A FAVORE

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]
[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 50.000,00 Tasso interesse annuo 3.59% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 100.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Immobile Comune M213 - ARDEA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 56 Particella 452 Subalterno 5

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 4.5 vani

Indirizzo VIA DEI TULIPANI N. civico 44

Piano S1-T

Immobile Comune M213 - ARDEA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 56 Particella 452 Subalterno 13

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 26 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA DEI TULIPANI N. civico 44 Piano S1

A FAVORE

[REDACTED] - MILANO - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1

Cognome [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto n. 2

Cognome [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Comunicazione n. 6790 del 14/10/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2024.

Cancellazione totale eseguita in data 15/10/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

La presente unità immobiliare risulta citata nelle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 2 (n. T1 11549 del 25.01.2026), nel ventennio preso in esame, stesse provenienze e formalità relative a quanto riscontrato per il Bene n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 aggiornate al 19/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISPEZIONE IPOTECARIA

Registro generale n. 5680 - Registro particolare n. 4041 Presentazione n. 75 del 03/02/2025

ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/01/2025 Numero di repertorio 8938

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Codice fiscale 870 060 10588 Sede VELLETRI (RM)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Richiedente [REDACTED]

A FAVORE

di [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

e di [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

(Vedasi Allegato 9)

Con Sentenza n. [REDACTED], Sez. V penale Tribunale Ordinario di Roma [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] PM e N. [REDACTED] / [REDACTED] DIB) munita di formula esecutiva in data 30/03/2022 e notificata unitamente al primo atto di precetto in data 14/07-03/08/2023.

Credito precettato € 21.314,57.

Il creditore ha effettuato ultimo depositato in data 22/01/2026 con il file contenente il titolo esecutivo (notificato unitamente al primo atto di precetto) per rettifica errore materiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 aggiornate al 19/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: la presente unità immobiliare è ricompresa nell'ambito del pignoramento immobiliare che interessa il Bene n. 1

(Vedasi Allegato 9)

Il progetto presentato dalla Società [REDACTED] per la realizzazione di un Condominio Residenziale in zona Lido dei Pini - Lupetta in Ardea (Rm), ha ottenuto Parere Favorevole rilasciato dalla Soprintendenza in data 15.07.1971 con Prot. n. 4279 e risulta realizzato con Licenza Edilizia n.97/72, con progetto presentato all'Ufficio Edilizia del Comune di Ardea in data 18.03.1971 dalla Società "[REDACTED]" approvato dagli uffici competenti con Nulla Osta alle opere edilizie Prot. 2709 del 28.04.1972. Viene data Comunicazione di Inizio lavori il 29.05.1972 e inoltrato Certificato di Collaudo il 13.11.1973.

In data 27.11.1973 [REDACTED] richiede Certificato di Abitabilità, l'Ufficio di Igiene e Sanità del Comune di Ardea in data 29.04.1980 con Prot. 567, esprime parere di competenza sulla pratica n.97/72 e dichiara che dal sopralluogo effettuato, le unità edilizie realizzate sono state variate da n.4 (come rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla licenza autorizzata n.97/72) a n. 8.

In data 04.08.1981, il Sig. [REDACTED], al tempo Amministratore Condominiale del complesso residenziale, richiede l'approvazione della variante al progetto di realizzazione di cui alla suddetta Licenza Edilizia n. 97/72 Prot. 2709 del 28.04.1972, *"la variante consiste nella modifica delle tramezzature interne comportanti un aumento delle unità immobiliari da n. 4 a n. 8, con modifica della destinazione d'uso al piano seminterrato da cantina a camera da letto di 9,00 mq, apertura nuove finestre- già realizzate"*. In data 16.11.1982 con det. n. 8 i VV.F e la Commissione Edilizia del Comune di Ardea esprimono Parere Contrario. Non risulta rilasciato alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità. **(Vedasi Allegato 11)**

La precedente proprietaria dell'immobile [REDACTED] in data 26.03.1986 con n. progressivo 0364203305, presenta Domanda in Sanatoria per opere realizzate in difformità della licenza edilizia, ai sensi della Legge 47/85 , per la stessa sono stati presentati ulteriore certificato di collaudo statico, documentazione fotografica ed oblazione pagata con bollettino di Lire 835.320. In riferimento alla suddetta Domanda non Risultata rilasciata Alcuna Concessione Edilizia. **(Vedasi Allegato 12)**

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.

Il complesso residenziale era stato progettato per la costruzione di 4 fabbricati costituenti ciascuno una singola e distinta unità immobiliare sviluppata su tre livelli, da piano S1 a piano primo.

Gli stessi fabbricati sono invece stati realizzati in corso d'opera con una ripartizione interna che ha generato 8 unità immobiliari, nello specifico, due unità per ogni singolo fabbricato, con accesso ripartito da Via dei Tulipani e dalla posteriore Via delle Rose.

L'immobile oggetto di pignoramento rappresenta quindi una porzione frazionata al piano seminterrato e terra (rialzato) del primo dei 4 fabbricati, Via dei Tulipani, angolo Via delle Rose, del complesso residenziale.

La sua attuale distribuzione interna risulta difforme all' originario titolo legittimante, ma è stata variata anche al confronto con la planimetria catastale di impianto presentata in allegato alla scheda catastale n. 0584227 del 23.05.1973.

A seguito della verifica e del rilievo metrico effettuato dalla Scrivente, lo stato dei luoghi risulta distribuito al piano terra (rialzato) in due camere, una cabina armadio ed un corridoio minimo che porta ad un bagno ed alle scale di collegamento con il piano seminterrato. sono presenti due verande esterne che permettono l'accesso dal giardino tramite scale, una delle due parzialmente coperta da una tettoia. Al piano seminterrato si trovano un bagno ed una camera, lo stesso si collega al vano con destinazione d'uso a garage (Bene n.2).

L'area esterna, come già descritto, presenta inoltre difformità per volumi costruiti in aderenza al muro perimetrale del giardino e nell'area verde, così come la realizzazione di una piscina, il tutto senza alcun titolo edilizio.

(Vedasi Allegato 13 – Schema grafico con individuazione delle Difformità)

Al fine di garantire una compravendibilità del bene risulta necessario sanare l'attuale stato dei luoghi.

E' prevedibile una pratica edilizia che legittimi la configurazione attuale dell'unità immobiliare, tramite un frazionamento/fusione e cambio di destinazione d'uso dei locali attualmente impiegati per altre finalità, solo dove presenti i requisiti rispondenti alla normativa vigente. (tramezzature interne, cambio d'uso da cantina a camera piano seminterrato, eventuali bucatore di prospetto).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

L'immobile ad uso garage è stato distinto negli anni dalle stesse pratiche autorizzative che hanno investito l'unità immobiliare di cui al Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Durante lo svolgimento del sopralluogo, a seguito del rilievo dello stato dei luoghi, la Sottoscritta ha riscontrato che, l'ingresso tramite rampa per l'accesso carrabile al vano ad uso garage risulta chiuso da un muro e sono state realizzate delle finestre alte, e che lo stesso ambiente viene impiegato a locale taverna con angolo cottura soggiorno/pranzo, in totale assenza dei requisiti igienico sanitari di abitabilità. (Non rispondenza ai requisiti R.A.I.= calcolo superficie aeroilluminante, come disposto dal D.M. 5 luglio 1975).

E' prevedibile una pratica edilizia che legittimi la configurazione attuale dell'unità immobiliare, tramite un frazionamento/fusione e cambio di destinazione d'uso dei locali attualmente impiegati per altre finalità, solo dove presenti i requisiti rispondenti alla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. T - S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il condominio non risulta costituito. Il proprietario riferisce una spesa forfettaria annuale per importi condivisi con gli altri proprietari degli immobili presenti nel lotto (8 unità totali) pari ad Euro 100,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ARDEA (RM) - VIA DEI TULIPANI N. 44, INT. 5, P. S1

Spese assimilabili al Bene n. 1

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 comfort, 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.

La Scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano T - S1

L'immobile è situato in un comprensorio costituito prevalentemente da edilizia con tipologia a villini e rientrante nell'ambito della zona residenziale definita "Lido dei Pini - Lupetta" che si sviluppa tra Via Laurentina e Via Pratica di Mare, nel Comune di Ardea, sul litorale laziale, in provincia di Roma. La zona è mediamente fornita di servizi di primaria importanza, quali scuole, supermercati, farmacie, ed a breve distanza, di attività commerciali secondarie, con strade di agevole percorrenza, dotate di illuminazione pubblica. Ampia disponibilità di parcheggio anche nelle aree esterne ed adiacenti l'immobile. Buoni i collegamenti con le arterie viarie per Roma ed il litorale. Il bene è parte di un complesso residenziale, costituito da quattro fabbricati suddivisi in otto villini unifamiliari. L'immobile è costituito da un piano terra (rialzato) ed un piano seminterrato con attiguo garage, collegati con una scala interna, è dotato di un giardino pertinenziale con un cancello carrabile e pedonale che permettono l'ingresso da Via dei Tulipani n. 44. Al piano terra rialzato si accede da una scala che porta ad un patio coperto con ingresso diretto al primo ambiente, nel quale è stata ricavata una cabina armadio, un corridoio/disimpegno distribuisce ad una seconda camera, dotata di porta finestra con uscita su un altro patio laterale esterno scoperto (anch'esso con scala di collegamento al giardino), ad un bagno, ed alla scala di collegamento con il piano inferiore. Al piano seminterrato si trovano una camera da letto, un bagno e l'ingresso diretto al locale garage della stessa proprietà. L'immobile presenta impianto elettrico funzionante, non è dotato di utenza a gas, ma sono installate unità di condizionamento negli ambienti principali ed antenna parabolica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane. Il giardino pertinenziale è dotato di una piscina con attigui locali di servizio tra cui un bagno, una cabina tecnica, uno spogliatoio ed accessori. Nella stessa area esterna è presente uno spazio coperto impiegato ad uso cucina, ed una tettoia in legno, adiacente l'ingresso carrabile, per il parcheggio auto coperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 452, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: Euro 108.600,00

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è stato individuato il segmento di mercato interessato (l'insieme di beni omogenei per caratteristiche tecniche e commerciali) tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene stesso, attraverso l'applicazione di una percentuale di differenziazione che ne garantisca la stima, coniugandola rispetto alla sua unicità.

Si sono svolte indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), le cui quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro a metro quadro.

La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto definito del mercato immobiliare locale. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane, per i quali si registrano univoci apprezzamenti per condizioni economiche e socio-ambientali. Nella zona individuata, i valori di mercato degli immobili, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

Al fine di definire il più corretto Valore di Mercato per l'immobile oggetto della presente perizia di stima si sono quindi determinati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2025 – Semestre 2

Provincia : Roma

Comune: Ardea

Fascia/Zona: Suburbana Tor San Lorenzo/ Nuova Florida (Zona di Lupetta)

Codice Zona : E7

Microzona:0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato Euro/Mq – minimo 1.250,00 – massimo 1.850,00

da cui, valore medio di mercato Euro/mq risulta pari a 1.550,00 arrotondato a Euro/mq 1.500,00

ma, come già precedentemente specificato, finalità della presente, è la determinazione del più corretto valore dell'immobile all'attualità, per una valutazione economica utile alla definizione del più probabile valore di mercato. A tal scopo, è quindi necessario individuare la metodologia estimativa più idonea alla finalità prefissata. Il metodo scelto deve risultare il più aderente alle condizioni al contorno ed allo scopo della valutazione.

Nel caso specifico, la dinamicità omogenea del mercato in cui è inserito l'immobile in esame e la conoscenza dei prezzi di compravendita dei beni simili a quello da comparare, sono stati definiti anche attraverso l'analisi dei dati desunti dalle quotazioni del Borsino Immobiliare (estratto dati dal sito Borsino Immobiliare.it) per una tipologia simile a villini, nella zona residenziale in cui sorge il bene, con stato conservativo normale,

da cui, il valore medio di mercato individuato risulta pari a Euro/mq Euro/mq.1.400,00

la media tra i due valori di mercato Euro/mq risulta pari a:

$1.500,00 + 1.400 = 2.900,00 / 2 = 1.450,00$ Euro/mq

Parametri di differenziazione del bene e valore di stima

le percentuali di merito del valore del bene permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore specifico dei singoli immobili, le cui peculiarità ne determinano la differenza rispetto a beni simili.

Rispetto alla natura del bene considerato la Scrivente ha ritenuto utile impiegare i seguenti parametri:

zona urbana + 5%

tipologia edilizia : residenziale a villini + 10%

stato di conservazione e dotazioni tecnologiche - 5%

luminosità, esposizione e vista - 5%

infrastrutture e servizi di prossimità: + 5%

oneri di regolarizzazione edilizia e/o di ripristino della situazione legittimata - 20%

totale della percentuale di differenziazione : + 5% + 10% - 5% - 5% + 5% - 20% = - 10%

a cui si applica una ulteriore riduzione per eventuali vizi occulti = - 5%

Si ritiene che il valore attribuibile al capitale economico dell'immobile sia pari a :

Valore medio di Mercato = Euro/mq 1.450,00

Totale percentuale di differenziazione del Valore medio di Mercato = - 15 %

Valore di Mercato differenziato =

= Euro/mq 1.450,00 x 0.15 = 217,50 da cui Euro/mq 1.232,50 arrotondato a **Euro/mq 1.200,00**

Totale Superficie convenzionale complessiva = 90,51 mq arrotondato a 90,50 mq

da cui Valore finale del bene : = 1.200,00 Euro/mq x 90,50 mq = Euro 108.600,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano S1

L'unità immobiliare ha una destinazione ad uso garage. Situato al piano seminterrato della villetta in Via dei Tulipani n. 44, int. 5, risulta ad essa collegato da una scala interna. Dotato delle stesse caratteristiche edificatorie strutturali ed impiantistiche dell'attiguo immobile ad uso abitativo, è stato progettato con un accesso tramite rampa carrabile dal giardino pertinenziale, ma risulta accessibile solo dall'interno della casa. E' attualmente impiegato ad uso taverna con angolo cottura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 452, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.120,00

Come già precedentemente specificato per il Bene n.1, finalità della presente, è la determinazione del più corretto valore dell'immobile all'attualità, per una valutazione economica utile alla definizione del più probabile valore di mercato. A tal scopo, è quindi necessario individuare la metodologia estimativa più idonea alla finalità prefissata ed il metodo scelto deve risultare il più aderente alle condizioni al contorno ed allo scopo della valutazione.

Il Bene n. 2 risulta strutturalmente collegato al Bene n. 1, in quanto il vano garage è posto al piano seminterrato del villino residenziale ed il suo unico accesso è attualmente consentito solo tramite

l'immobile ad uso residenziale. Risulta alquanto complesso e difficilmente prevedibile immaginare che i due immobili (Bene n. 1 e Bene n. 2) possano essere posti autonomamente sul mercato.

Nel caso specifico, la dinamicità omogenea del mercato in cui è inserito l'immobile in esame e la conoscenza dei prezzi di compravendita dei beni simili a quello da comparare, sono stati definiti limitatamente attraverso l'analisi dei dati desunti dalle quotazioni del Borsino Immobiliare (estratto dati dal sito Borsino Immobiliare.it) per una tipologia simile a box auto e autorimesse, nella zona residenziale in cui sorge il bene, con stato conservativo normale,

per un valore di mercato medio Euro/mq stimabile pari a: $661,00 + 1.055 = 1716/2 = \text{Euro/mq } 858,00$ arrotondato a **Euro/mq 900,00**

Parametri di differenziazione del bene e valore di stima

Rispetto alla natura del bene considerato la Scrivente ha ritenuto utile impiegare i seguenti parametri:

zona urbana + 5%

tipologia edilizia a cui è collegato: residenziale a villini + 10%

stato di conservazione e dotazioni tecnologiche - 5%

luminosità, esposizione e vista - 5%

infrastrutture e servizi di prossimità: + 5%

oneri di regolarizzazione edilizia e/o di ripristino della situazione legittimata - 20%

totale della percentuale di differenziazione : $+ 5\% + 10\% - 5\% - 5\% + 5\% - 20\% = - 10\%$

a cui si applica una ulteriore riduzione per eventuali vizi occulti = - 5%

Si ritiene che il valore attribuibile al capitale economico dell'immobile sia pari a :

Valore medio di Mercato = Euro/mq 900,00

Totale percentuale di differenziazione del Valore medio di Mercato = - 15 %

Totale Superficie convenzionale complessiva = 8,00 mq

Valore di Mercato differenziato =

= Euro/mq 900,00 x 0.15 = 135,00 Euro/mq = **765,00 Euro/mq a**

da cui Valore finale del bene : = 765,00 Euro/mq x 8,00 mq = Euro 6.120.00

(Vedasi Allegato 14 - Rilievo Fotografico dello Stato dei luoghi)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano T - S1	90,51 mq	1.200,00 €/mq	€ 108.600,00	100,00%	€ 108.600,00
Bene N° 2 - Garage Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano S1	8,00 mq	765,00 €/mq	€ 6.120,00	100,00%	€ 6.120,00
Valore di stima:					€ 114,720,00

Valore finale di stima: € 114.720,00

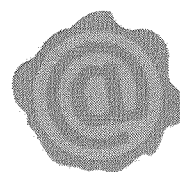
arrotondato a € 115.000,00

Assolto il proprio mandato, la Sottoscritta 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.

Ariccia, li 22/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Frate Elisa



ELISA FRATE
Ordine degli
Architetti, P.P.C. di
Roma e provincia
Architetto
24.03.2026 15:53:18
GMT+01:00

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Allegato n. 1 - Verbale di Sopralluogo - A/R Comunicazione inizio Operazioni peritali*
- ✓ *Allegato n. 2 – Atto di Provenienza*
- ✓ *Allegato n. 3 – Estratto di Mappa - Impianto planimetrico al 2026 – Elenco Subalterni Particella*
- ✓ *Allegato n. 4 – Rilievo dello Stato dei Luoghi*
- ✓ *Allegato n. 5 – Visura Storica Catastale Bene n. 1 e Bene n. 2*
- ✓ *Allegato n. 6 – Planimetria Catastale Bene n. 1 e Bene n. 2*
- ✓ *Allegato n. 7 – Delibera di affrancazione uso civico - Ufficio Usi Civici Ardea*
- ✓ *Allegato n. 8 – Certificato Di Residenza e Stato di Famiglia ██████████ - Ufficio Anagrafe Ardea*
- ✓ *Allegato n. 9 – Ispezioni Ipotecarie Bene n. 1 e Bene n. 2*
- ✓ *Allegato n. 10 – Richiesta di Accesso agli Atti Comune di Ardea (Ufficio Tecnico e Condono)*
- ✓ *Allegato n. 11 – Estratto Accesso al fascicolo Licenza Edilizia 97/72 e documentazione correlata
– Ufficio Tecnico Edilizia Privata – Comune di Ardea*
- ✓ *Allegato n. 12 – Accesso al fascicolo del Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 – Ufficio Condono
edilizio Comune di Ardea*
- ✓ *Allegato n. 13 – Schema grafico di Individuazione delle Difformità - Bene n. 1 e Bene n. 2.*
- ✓ *Allegato n. 14 – Rilievo Fotografico*

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano T - S1

L'immobile è situato in un comprensorio costituito prevalentemente da edilizia con tipologia a villini e rientrante nell'ambito della zona residenziale definita "Lido dei Pini - Lupetta" che si sviluppa tra Via Laurentina e Via Pratica di Mare, nel Comune di Ardea, sul litorale laziale, in provincia di Roma. La zona è mediamente fornita di servizi di primaria importanza, quali scuole, supermercati, farmacie, ed a breve distanza, di attività commerciali secondarie, con strade di agevole percorrenza, dotate di illuminazione pubblica. Ampia disponibilità di parcheggio anche nelle aree esterne ed adiacenti l'immobile. Buoni i collegamenti con le arterie viarie per Roma ed il litorale. Il bene è parte di un complesso residenziale, costituito da quattro fabbricati suddivisi in otto villini unifamiliari. L'immobile consta di un piano terra (rialzato) ed un piano seminterrato con attiguo garage, collegati con una scala interna, è dotato di un giardino pertinenziale con un cancello carrabile e pedonale che permettono l'ingresso da Via dei Tulipani n. 44. Al piano terra rialzato si accede da una scala che porta ad un patio coperto con ingresso diretto al primo ambiente, nel quale è stata ricavata una cabina armadio, un corridoio/disimpegno distribuisce ad una seconda camera, dotata di porta finestra con uscita su un altro patio laterale esterno scoperto (anch'esso con scala di collegamento al giardino), ad un bagno, ed alla scala di collegamento con il piano inferiore. Al piano seminterrato si trovano una camera da letto, un bagno e l'ingresso diretto al locale garage della stessa proprietà. L'immobile presenta impianto elettrico funzionante, non è dotato di utenza a gas, ma sono installate unità di condizionamento negli ambienti principali ed antenna parabolica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane. Il giardino pertinenziale è dotato di una piscina con attigui locali di servizio tra cui un bagno, una cabina tecnica, uno spogliatoio ed accessori. Nella stessa area esterna è presente uno spazio coperto impiegato ad uso cucina, ed una tettoia in legno, adiacente l'ingresso carrabile, per il parcheggio auto coperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 452, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il lotto risulta individuato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea (approvato con modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera Regionale n. 5192 del 01.08.1984) nella Zona B - Completamento Residenziale, sottozona B6 - Art. 8 N.T.A.). Il PRG è stato aggiornato nel 2022 con l'adozione del "Ridiseño della zonizzazione del PRG del 1984, determinazione dell'attuale stato di diritto (delibera di C.C. n.23/2022)". Nell'ambito del PTPR il lotto ricade in Paesaggio degli Insediamenti urbani (Tav. A) e nell'ambito dei beni d'insieme, lett.c) e d) Vaste Località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Tav. B).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano S1

L'unità immobiliare ha una destinazione ad uso garage. Situato al piano seminterrato della villetta in Via dei Tulipani n. 44, int. 5, risulta ad essa collegato da una scala interna. Dotato delle stesse caratteristiche edificatorie strutturali ed impiantistiche dell'attiguo immobile ad uso abitativo, risulta attualmente accessibile solo dall'interno della casa. E' impiegato ad uso taverna con soggiorno/pranzo ed angolo cottura. Dotato di finestre alte in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 452, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il presente immobile risulta soggetto alla stessa normativa urbanistica individuata per il Bene n. 1.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene n° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 452, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	90,51 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>L'immobile è situato in un comprensorio costituito prevalentemente da edilizia con tipologia a villini e rientrante nell'ambito della zona residenziale definita "Lido dei Pini - Lupetta" che si sviluppa tra Via Laurentina e Via Pratica di Mare, nel Comune di Ardea, sul litorale laziale, in provincia di Roma. La zona è mediamente fornita di servizi di primaria importanza, quali scuole, supermercati, farmacie, ed a breve distanza, di attività commerciali secondarie, con strade di agevole percorrenza, dotate di illuminazione pubblica. Ampia disponibilità di parcheggio anche nelle aree esterne ed adiacenti l'immobile. Buoni i collegamenti con le arterie viarie per Roma ed il litorale. Il bene è parte di un complesso residenziale, costituito da quattro fabbricati suddivisi in otto villini unifamiliari. L'immobile è costituito da un piano terra (rialzato) ed un piano seminterrato con attiguo garage, collegati con una scala interna, è dotato di un giardino pertinenziale con un cancello carrabile e pedonale che permettono l'ingresso da Via dei Tulipani n. 44. Al piano terra rialzato si accede da una scala che porta ad un patio coperto con ingresso diretto al primo ambiente, nel quale è stata ricavata una cabina armadio, un corridoio/disimpegno distribuisce ad una seconda camera, dotata di porta finestra con uscita su un altro patio laterale esterno scoperto (anch'esso con scala di collegamento al giardino), ad un bagno, ed alla scala di collegamento con il piano inferiore. Al piano seminterrato si trovano una camera, un bagno e l'ingresso diretto al locale garage della stessa proprietà. L'immobile presenta impianto elettrico funzionante, non è dotato di utenza a gas, ma sono installate unità di condizionamento negli ambienti principali ed antenna parabolica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane. Il giardino pertinenziale è dotato di una piscina con attigui locali di servizio tra cui un bagno, una cabina tecnica, uno spogliatoio ed accessori. Nella stessa area esterna è presente uno spazio coperto impiegato ad uso cucina, ed una tettoia in legno, adiacente l'ingresso carrabile, per il parcheggio auto coperto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta di intera proprietà dell'esecutato ██████████, ivi residente. Riscontrato come unico componente del suo nucleo familiare, così come dichiarato durante il sopralluogo per le attività peritali e come desunto dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ardea.		

Bene n° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via dei Tulipani n. 44, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 452, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato manutentivo.		

Descrizione:	L'unità immobiliare ha una destinazione ad uso garage. Situato al piano seminterrato della villetta in Via dei Tulipani n. 44, int. 5, risulta ad essa collegato da una scala interna. Dotato delle stesse caratteristiche edificatorie strutturali ed impiantistiche dell'attiguo immobile ad uso abitativo, risulta attualmente accessibile solo dall'interno della casa. E' impiegato ad uso taverna con soggiorno/pranzo ed angolo cottura. Dotato di finestre alte in alluminio.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta di intera proprietà dell'esecutato [REDACTED], ivi residente. Ricontrato come unico componente del suo nucleo familiare, così come dichiarato durante il sopralluogo per le attività peritali e come desunto dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ardea.

