
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	166
Lotto Unico	166
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.	177
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.150,00	177
Allegati	18

INCARICO

In data 11/01/2026, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2026 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 delle Mimose n. 55, edificio unico, piano Terra

DESCRIZIONE

appartamento sito in Ardea, Loc. "Lido dei Pini", Via delle Mimose n.55, e precisamente:

-quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'appartamento, ad uso abitazione, al piano terra, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, piccolo ripostiglio in corpo staccato e giardino di pertinenza esclusiva,

Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 69,00 e superficie scoperta antistante l'ingresso di mq.13,00, oltre area giardinata di mq. 95. Confinante, nel suo insieme, con part. 792/723, 4285/720, part. 719, Via delle Mimose, salvo se altri.

Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre villette latitanti antistanti è stata realizzata nel periodo 1986-1988, successivamente ampliata nel 1993 e poi ristrutturata e ulteriormente ampliata nel periodo 2009-2010, ubicata in zona edificata periferica, con tessuto insediativo diffuso a prevalente destinazione abitativa, località Lido dei Pini, delimitata a sud-est dalla Via delle Pinete - SP 601 e a sud-ovest da Via di Cavallo Morto SP 108b, ad est da Via Nettunense -SR 207 e a Nord da Via della Cogna SP 12a. Inoltre la viabilità di spina è costituita da Via delle Pinete, mentre quella di penetrazione e contorno è costituita dal reticolo della lottizzazione.

Infine la viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade).Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa 1,5 chilometri. La zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è sufficiente, ma carente di spazi a parcheggio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via delle Mimose n. 55, edificio unico, piano Terra
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- omissis

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- omissis

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

- omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confinante, nel suo insieme, con part. 792/723, 4285/720, part. 719, Via delle Mimose, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	terra
sup. antistante pavimentata	13,00 mq	13,00 mq	0,15	1,95 mq	0,00 m	terra
Giardino	95,00 mq	95,00 mq	0,10	9,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				80,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,45 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	694	5		A3	3	4 vani	69 mq	371,85 €	Terra	3907 sub.1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	694									
56	916									
56	3907									
56	3908									
56	3909									
56	4456									
56	4936									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

NULLA

PATTI

NULLA

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile unifamiliare ha accesso indipendente da strada

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla poichè affrancato, come da documentazione allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa è composta da un unico piano ed ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante mista in muratura e c.a;
- solai in laterocemento;
- facciate intonacate e tinteggiate, in buone condizioni;
- copertura piana-lastrico solare;
- rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo economico di buona qualità e in buono stato di manutenzione e conservazione;
- approvvigionamento idrico da acquedotto.

-Descrizione dell'unità immobiliare:

L'immobile articolato su un livello, è composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, piccolo ripostiglio in corpo staccato e giardino di pertinenza esclusiva.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in monocottura e ceramica;
- le bussole interne sono in legno tamburato;
- il portoncino d'ingresso è blindato;
- gli infissi sono in pvc e vetro atermico con inferriate di protezione;
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, dotato di quadro partizionato con interruttori magnetotermici e salvavita;
- l'impianto idrico-sanitario è a norma;
- Impianto di climatizzazione con split a pompa di calore.

Il tutto trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione custode e delegato

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B, sottozona B7 destinata a zone residenziali di completamento con indice di f.f. 0,5 Mc/mq. Art. 21 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A-Titolo originario per villino

1-l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 216/84 rilasciata dal Comune di Ardea in data 8 ottobre 1986 e successiva variante del 26 giugno 1987;

B-Titolo in sanatoria

2-per ampliamento della porzione immobiliare sopra descritta, è stata presentata al Comune di Ardea, in data 29 novembre 1994, la domanda di sanatoria protocollata al n. 33208, con rilascio della C.E. in sanatoria n. 116/07-94;

C-DIA ampliamento piano casa.

3-In data 3/12/2009 prot. n. 55390 e successiva variante n. 153/2010 prot. 24702 è stata presentata DIA per ampliamento piano casa L.R.21/09, ristrutturazione e opere per superamento barriere architettoniche.

4-Certificato di fine lavori e collaudo del 20/09/2010.

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.

-Lo stato dei luoghi è conforme al titolo abilitativo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I-Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità. Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'art. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condidenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono:

-il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito;

-il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite.

Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Ardea (RM) - Via delle Mimose n. 55, edificio unico, piano Terra. Appartamento sito in Ardea, Loc. "Lido dei Pini", Via delle Mimose n.55, e precisamente:

-**quota pari a 1/2** di piena proprietà dell'appartamento, ad uso abitazione, al piano terra, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, piccolo ripostiglio in corpo staccato e giardino di pertinenza esclusiva, Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 69,00 e superficie scoperta antistante l'ingresso di mq.13,00, oltre area giardinata di mq. 95. Confinante, nel suo insieme, con part. 792/723, 4285/720, part. 719, Via delle Mimose, salvo se altri." Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre villette latitanti antistanti è stata realizzata nel periodo 1986-1988, successivamente ampliata senza titolo nel 1993 e poi ristrutturata e ulteriormente ampliata nel periodo 2009-2010, ubicata in zona edificata periferica, con tessuto insediativo diffuso a prevalente destinazione abitativa, località Lido dei Pini, delimitata a sud-est dalla Via delle Pinete - SP 601 e a sud-ovest da Via di Cavallo Morto SP 108b, ad est da Via Nettunense -SR 207 e a Nord da Via della Cogna SP 12a. Infine la viabilità di spina è costituita da Via delle Pinete, mentre quella di penetrazione e contorno è costituita dal reticolo della lottizzazione. La viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade).Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa 1,5

chilometri. La zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è sufficiente, ma carente di spazi a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 694, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 3907 sub.1; al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 694 - 916 - 3907 - 3908 - 3909 - 4456 - 4936

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene pro quota: € 48.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via delle Mimose n. 55, edificio unico, interno 5, piano Terra	80,45 mq	1.197,00 €/mq	€ 96.300,00	50,00%	€ 48.150,00
Valore di stima:					€ 48.150,00

Valore di stima: € 48.150,00

Valore finale di stima PRO QUOTA: € 48.150,00

II-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobiliari in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati. E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima. In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità. Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone simili, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550) Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare

l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto. Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili. Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto. In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato. In altri termini, questo metodo consiste in: - accertare la consistenza e lo stato dell'immobile stimando; - accertare le condizioni estrinseche dello stesso; - rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi; - effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei: - apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima. Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate).

- CRESME;

- NOMISMA

- Osservatorio Immobiliare;

- Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare;

- Osservatorio Immobiliare FIAIP;

- Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa;

Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

- Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.);

- Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.)

- Studi professionali;

- Agenti immobiliari;

- Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)

- Primari Istituti di Credito - settore mutui fondiari

- Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:

- Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola;

- Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.

Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore. Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede. Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari. Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.

b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.

c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale
- Destinazione
- Ubicazione
- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta - Esposizione.
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui :

Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore – Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" –Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. fascicolo indagini di mercato allegato)

- Superficie convenzionale-destinazione

La superficie convenzionale in generale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) intera superficie dell'abitazione;
- b) dal 25 al 35 per cento della superficie dei balconi, terrazzi e portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
- c) il 30 per cento della superficie delle cantine;
- d) il 25 per cento della superficie del posto auto in uso esclusivo;
- e) il 50/60 per cento della superficie del box auto o accessori esterni
- f) dal 5 al 20 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
- Ubicazione.

In relazione all'ubicazione avremo:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
e) 1,30 per il centro storico.

-Taglio commerciale

Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti:

-1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
-1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.65;
-1,00 per u.i. con superficie > di mq. 65,00 e < mq. 125;
-0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

-Livello di piano

In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:

-0,90 per abitazioni al piano terra; 0,95 per abitazioni al piano rialzato;
-1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo;
-0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;
-1,20 per abitazioni situate al piano attico ;
-1,10 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore;
-Coefficiente di altezza interna:

In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:

Da 2,40 a 2,69 0,90
Da 2,70 a 3,20 1,00
Da 3,21 a 3,50 1,02
Da 3,60 a 4,00 0,98
Da 4,10 a 4,50 0,95
Da 4,60 a 5,00 0,98
Da 5,10 a 5,50 1,05

-Coefficiente di prospetto o veduta:

In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:

-su via principale 1,10
-su via secondaria 1,00
-su area cond. 0,97
-su distac. laterale 0,95
-vani ciechi 0,70
- Esposizione.

In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:

Nord 0,90
Nord-est 0,95
Est 1,04
Sud 1,00
Sud-Est 1,02
Sud-Ovest 0,98
Ovest 0,93
Nord-Ovest 0,92

- Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Normale 1,00
Sufficiente 0,95
Mediocre 0,90; più che mediocre 0,80
Scadente 0,60

II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della

documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie di rilievo allegata)

n	Immobile	Sup. convenzionale mq.	note
02	appartamento sito in Ardea – Via Mimose n. 55, piano T	80,45	Lotto unico

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo.
-appartamento.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

-Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. destinata ad abitazione;

-Ubicazione: coeff. 1,00, trattandosi di zona edificata periferica;

-Taglio commerciale: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. con superficie di mq. 69,00 ;

-Piano: coeff. 0,90, essendo ubicata al piano terra;

-Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza media di m. 2,70.;

-Esposizione prevalente: coeff. 0,96 avendo esposizione prevalente a sud e ovest

-Veduta: coeff. medio 1,00, avendo veduta su viabilità secondaria;

-Stato manutentivo: coeff. Medio 0,97, poiché si riscontra complessivamente uno stato normale-sufficiente;

-Calcolo coefficiente complessivo: $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,97 = 0,84$

III-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. all.) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima.

-Valori medi di mercato per appartamenti.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al secondo semestre del 2025, oscilla da 0000 a 0000 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

3.2-Valori medi di mercato per immobili abitativi in Comune di Ardea.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili a destinazione abitativa, e per tipologia a villini, con riferimento al secondo semestre del 2020, oscilla da 1.000 a 1.800 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
O.M.I.	Zona E3-suburbana	1.150	1.700	1.425

IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: “.....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)” ossia delle detrazioni operate

per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.425	80,45	0,84	96.298,00
Valore di stima attuale in c.t.			96.300,00

LA QUOTA DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO È PARI A..... **(50/100)**

PREZZO BASE D'ASTA PRO QUOTA:.....€ 48.150,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Albano Laziale, li 29/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Masini Raul

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via delle Mimose n. 55, edificio unico, interno 5, piano Terra
appartamento sito in Ardea, Loc. "Lido dei Pini", Via delle Mimose n.55, e precisamente:

-quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'appartamento, ad uso abitazione, al piano terra, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, piccolo ripostiglio in corpo staccato e giardino di pertinenza esclusiva, Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 69,00 e superficie scoperta antistante l'ingresso di mq.13,00, oltre area giardinata di mq. 95. Confinante, nel suo insieme, con part. 792/723, 4285/720, part. 719, Via delle Mimose, salvo se altri." Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre villette latitanti antistanti è stata realizzata nel periodo 1986-1988, successivamente ampliata nel 1993 e poi ristrutturata e ulteriormente ampliata nel periodo 2009-2010, ubicata in zona edificata periferica, con tessuto insediativo diffuso a prevalente destinazione abitativa, località Lido dei Pini, delimitata a sud-est dalla Via delle Pinete - SP 601 e a sud-ovest da Via di Cavallo Morto SP 108b, ad est da Via Nettunense -SR 207 e a Nord da Via della Cogna SP 12a. Infine la viabilità di spina è costituita da Via delle Pinete, mentre quella di contorno è costituita dal reticolo ortogonale della lottizzazione. La viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa 1,5 chilometri. Infine la zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è sufficiente, ma carente di spazi a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 694, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 3907 sub.1 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 694 -916 - 3907 - 3908 - 3909 - 4456 - 4936.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B, sottozona B7 destinata a zone residenziali di completamento con indice di f.f. 0,5 Mc/mq. Art. 21 N.T.A.

PREZZO BASE D'ASTA PRO QUOTA: € 48.150,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA PRO QUOTA: € 48.150,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via delle Mimose n. 55, edificio unico, interno 5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 694, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 3907 sub.1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 694 - 916 - 3907 - 3908 - 3909 - 4456 - 4936	Superficie	80,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	appartamento sito in Ardea, Loc. "Lido dei Pini", Via delle Mimose n.55, e precisamente: quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'appartamento , ad uso abitazione, al piano terra, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, piccolo ripostiglio in corpo staccato e giardino di pertinenza esclusiva, Il tutto per una superficie convenzionale catastale di mq. 69,00 e superficie scoperta antistante l'ingresso di mq.13,00, oltre area giardinata di mq. 95. Confinante, nel suo insieme, con part. 792/723, 4285/720, part. 719, Via delle Mimose, salvo se altri." Localizzazione e accessibilità: L'unità abitativa, unitamente alle altre villette latitanti antistanti è stata realizzata nel periodo 1986-1988, successivamente ampliata nel 1993 e poi ristrutturata e ulteriormente ampliata nel periodo 2009-2010, ubicata in zona edificata periferica, con tessuto insediativo diffuso a prevalente destinazione abitativa, località Lido dei Pini, delimitata a sud-est dalla Via delle Pinete - SP 601 e a sud-ovest da Via di Cavallo Morto SP 108b, ad est da Via Nettunense -SR 207 e a Nord da Via della Cogna SP 12a. Infine la viabilità di spina è costituita da Via delle Pinete, mentre quella di contorno è costituita dal reticolo ortogonale della lottizzazione. La viabilità principale collega il Comune di Ardea con l'ambito territoriale costiero nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa non è servita da mezzi di trasporto pubblico. Inoltre la distanza dal litorale è di circa 1,5 chilometri. Infine la zona è dotata di attrezzature di prima necessità. La viabilità di comprensorio è sufficiente, ma carente di spazi a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ALLEGATI

N	Descrizione
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	Servizio fotografico
3	Planimetria catastale
4	Visure catastale storica dell'appartamento
5	Mappa catastale
6	Concessione ed. n. 292/90 del 26/11/1990
7	Concessione in sanatoria n. del
8	DIA
9	Grafico DIA
10	Fine lavori e collaudo
11	Affrancazione
12	Copia atto di proprietà
13	Stralcio PRG tavola 13C
14	Stralcio PRG tavola T01
15	Stralcio NTA del PRG
16	Stralcio mappa satellitare
17	Fascicolo indagini di mercato
18	Verbale di accesso
19	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec
20	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec