

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonetti Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.000,00	16

In data 03/04/2025, il sottoscritto Ing. Simonetti Piero, con studio in Via dei Bastioni, 57 - 00049 - Velletri (RM), email simonetti.piero65@gmail.com, PEC p.simonetti@pec.ording.roma.it, Tel. 3284518986, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Sicilia n° 6, interno 15, piano Secondo

Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato residenziale a tre piani fuori terra sito nel Comune di Ardea (RM), località Marina di Ardea o "La Fossa" (lottizzazione convenzionata Marsicola, sottoambito "A", Lotto 15), avente accesso da Via Sicilia n° 6.

L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato ha tre piani fuori terra.

In ogni piano si attestano cinque appartamenti di diversa dimensione con una o due stanze da letto. Agli alloggi dei piani superiori si accede con scala condominiale collegata direttamente con l'androne; non è previsto l'ascensore.

Il piano terra è opportunamente rialzato di 0,30 metri dalla quota del terreno e non sono previste cubature interrato, l'interpiano è di 2,95 metri con un'altezza netta interna di 2,70 metri.

L'appartamento in esame è posto al secondo piano, distinto con il numero interno 15, ed è composto da 4 vani catastali e due balconi, confinante con vano scala, appartamento interno 14, distacchi, salvo altri.

Esiste un parcheggio riservato avente superficie complessiva pari a 495 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/06/2025.

Custode delle chiavi: Esecutato

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.

Nel pignoramento è compreso il diritto al parcheggio di due autovetture insistente sull'area condominiale adibita a parcheggio, giusta denuncia di nuova costruzione prot. n. 30915 del 5 maggio 1994 sub 1 della particella 3138 del foglio 46.

L'appartamento pignorato ha altresì l'uso, quale pertinenza, della porzione di lastrico solare, come indicato con il corrispondente numero di interno nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al regolamento di condominio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Sicilia n° 6, interno 15, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile depositato dal Notaio **** Omissis **** in data 5 febbraio 2025, nei termini di legge dal deposito dell'istanza di vendita.

La relazione iniziale è stata redatta in data 12 maggio 2025 dall'Avv. **** Omissis ****.

Dalla stessa si evince, tra l'altro, quanto segue:

- la relazione notarile è stata depositata nei termini di legge (06/02/2025);
- l'atto di pignoramento, il titolo esecutivo ed il precetto sono stati notificati e depositati, unitamente alla nota di iscrizione a ruolo, nei termini di legge di cui all'art. 557 c.p.c.;
- l'istanza di vendita è stata depositata (05/02/2025) entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento (30/12/2024).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Appartamento posto al secondo piano del fabbricato ex Lotto 15 della lottizzazione convenzionata Marsicola, distinto con il numero di interno 15, composto di quattro vani catastali, confinante con vano scala, appartamento interno 14, distacchi, salvo altri e/o diversi confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,86 mq	71,60 mq	1	71,60 mq	2,77 m	secondo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	9,50 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				75,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in esame è ubicato all'interno del Condominio **** Omissis **** e, precisamente, in via Sicilia n° 6; l'appartamento è posto al piano secondo, è dotato di due balconi esterni ed ha accesso al terrazzo condominiale al terzo piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1994 al 30/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3138, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 495,80 Piano secondo Graffato no
Dal 30/06/1999 al 05/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3138, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 495,80 Piano secondo Graffato no
Dal 30/06/1999 al 05/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3138, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 495,80 Piano secondo Graffato no
Dal 05/07/2017 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3138, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 495,80 Piano secondo Graffato no

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	3138	25		A2	3	4 vani	72 mq	495,8 €	secondo	no

PRECISAZIONI

Il soggetto esecutato non occupa l'immobile oggetto di pignoramento da diverso tempo (v. verbale primo accesso effettuato il 6 maggio 2025). Il 05 giugno 20256, giorno dell'accesso forzoso autorizzato dalla S.V.I., quando già le serrature del portone di ingresso erano state cambiate dal fabbro, l'esecutato si è presentato presso l'immobile ed è stato edotto della situazione ed ha dichiarato di avere avuto gravi problemi personali.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 05 giugno 2025 congiuntamente al Custode nominato, si presentava in buone condizioni di manutenzione, nonostante non fosse utilizzato da diverso tempo. Veniva constatato all'interno dell'immobile un impianto di riscaldamento autonomo con la caldaia murale esterna ed i radiatori non funzionanti, nonostante l'allaccio al gas di rete.

PARTI COMUNI

Al civico n° 6 di Via Sicilia ad Ardea esistono in comune ad altre unità immobiliari un viale condominiale, dotato di cancello carrabile di accesso, un parcheggio auto scoperto al piano terra ed un terrazzo condominiale in copertura.

Dall'atto di compravendita si evince che l'appartamento ha riservati due posti auto nel parcheggio comune, non identificati nè censiti al Catasto Edilizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito agli accertamenti presso gli Uffici preposti del Comune di Ardea, lo scrivente ha potuto accertare che sul bene pignorato non incombono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, mentre si è riscontrato che il terreno, sul quale è edificato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è gravato da diritto di uso civico di pascolo, legnatico e semina.

Il territorio vincolato ad usi civico di Ardea è di tipo PRIVATO e quindi affrancabile secondo le leggi vigenti. In particolare si tratterebbe di demanio civico, ma d'origine privata.

L'importo per la liquidazione dell'uso civico sull'intero comprensorio residenziale non risulta essere stato determinato, né liquidato dai diretti interessati.

Non è stata reperita la liquidazione dell'uso civico di pascolo, legnatico e semina, per il terreno in esame né la relativa determina dirigenziale comunale.

L'affrancazione degli usi civici ad Ardea, che permette di eliminare il vincolo di uso civico su un terreno, comporta costi e la presentazione di una domanda specifica. I costi principali sono legati alla liquidazione dell'uso civico, con un importo pari a 0,20 euro per ogni mq di terreno, da versare sul c/c postale 75292037 intestato al Comune di Ardea, con causale "Liquidazione uso civico foglio 46 particella 3138". Inoltre, sono previsti diritti di istruttoria, come indicato nella documentazione del Comune. La domanda per l'affrancazione deve essere presentata utilizzando l'apposito modulo disponibile presso il Comune o scaricabile online, e deve essere corredata da documenti come copia del titolo di proprietà, documento d'identità, planimetria catastale, visura catastale e attestazione del versamento dei diritti di istruttoria (100 euro).

Detto importo, a cui vanno aggiunte le spese professionali di € 800,00, va ripartito per tutte le 15 unità immobiliari che si trovano nell'edificio. Quindi il costo a carico del cespite pignorato sarà pari € 89,05 [derivanti da $(0,20\text{€}/\text{mq} \times 2.179 \text{ mq}/15) + (\text{€ } 100,00/15 + \text{€ } 800,00/15)$ per immobile].

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in esame ha tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo). In ogni piano si attestano cinque appartamenti di diversa dimensione con una o due stanze da letto. Agli alloggi dei piani superiori si accede con scala condominiale collegata direttamente con l'androne; non è previsto l'ascensore.

Il piano terra è opportunamente rialzato di 0,30 metri dalla quota del terreno e non sono previste cubature interrato, l'interpiano è di 2,95 metri con un'altezza netta interna di 2,70 metri.

L'immobile in esame si presenta complessivamente un buono stato di conservazione e presenta le seguenti caratteristiche:

- ° fondazioni a plinti in cemento armato;
- ° struttura verticale portante a telai in cemento armato;
- ° solai latero-cementizi armati;
- ° scale realizzate con gradini a sbalzo in c.a.;
- ° balconi esterni in soletta mista;
- ° copertura a terrazzo con isolamento termico mediante pannelli di Isobac di 5 cm di spessore;
- ° pareti esterne d'ambito con doppia parete (parete esterna prevalentemente in cortina) con interposta camera d'aria di cm 6;
- ° scala condominiale di accesso con gradi e sottogradi in granito ed infissi in alluminio;
- ° esposizione al secondo piano verso nord-est nella zona giorno e verso sud-ovest nella zona notte;
- ° altezza interna utile nell'appartamento al piano secondo pari a 2,77 metri;
- ° pareti interne in laterizio;
- ° pavimentazione in ceramica nella zona giorno (cucina, bagno, camere e soggiorno); pavimenti in gres sia nel balcone esterno al soggiorno che nel balcone delle due camere da letto;
- ° rivestimento con intonaco trattato alla pezza tintegeggiato con alcune zone con granigliati Rivvek;
- ° infissi interni in legno;
- ° infissi esterni costituiti da finestre in legno con vetrocamera, grate in ferro e avvolgibili in materiale plastico di colore bianco;
- ° soglie infissi esterni in travertino;
- ° impianto elettrico, idraulico e gas metano;
- ° impianto termico autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio;
- ° predisposizione impianto di climatizzazione estiva per un solo condizionatore tipo "split" nel soggiorno;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ad oggi disabitato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 05/07/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Luciana Fiumara##	30/06/1999	17555	9377
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/07/1999	25209	16403
		Registrazione			
Dal 05/07/2017 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Monica Scaravelli##	05/07/2017	51489	4378
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/08/2017	39020	27063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 07/08/2017
Reg. gen. 39021 - Reg. part. 6880
Quota: 1/1
Importo: € 164.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 82.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Roma 2 il 31/01/2025
Reg. gen. 5269 - Reg. part. 3755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nel pignoramento è compreso il diritto al parcheggio di due autovetture insistente sull'area condominiale adibita a parcheggio, giusta denuncia di nuova costruzione prot. n. 30915 del 5 maggio 1994 sub 1 della particella 3138 del foglio 46. L'appartamento pignorato ha altresì l'uso, quale pertinenza, della porzione di lastrico solare, come indicato con il corrispondente numero di interno nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al regolamento di condominio.

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione della palazzina in cui si trova l'appartamento in esame è avvenuta all'interno della lottizzazione denominata "Marsicola" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 11/03/1995 con convenzione del 23 aprile 1959 (atto raccolta n° 456 rep. 1092).

La convenzione prevedeva la costruzione di strade principali e secondarie e la cessione gratuita di aree (15000 mq) per l'esecuzione di opere pubbliche.

L'area in cui ricade il fabbricato è inserita nella zona C - Espansione, sottozona C1 del PRG vigente (art. 22).

In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente articolo 8 esteso all'intero comprensorio circoscritto dal perimetro di lottizzazione convenzionata.

La "lottizzazione convenzionata Marsicola", sottoambito "A", stabilisce un'edificabilità specifica del lotto 15 per un totale di 3.050 mc fuori terra ed un'altezza massima di 9,50 metri. Il lotto si estende per 2.258 mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 1,35 mc/mq.

Il PRG vigente all'art. 5 indica le prescrizioni per i distacchi dai confini del lotto, dai fabbricati antistanti e dalle strade.

La destinazione d'uso è tutta residenziale con annessa area di parcheggio riservata.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame è stato edificato in forza di una Concessione Edilizia rilasciata alla soc. **** Omissis **** dal Comune di Ardea in data 21 ottobre 1992 prot. n° 22875 (pratica edilizia n° 123/92). Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante rilasciata sempre alla soc. **** Omissis **** dal Comune di Ardea in data 03 aprile 1997 prot. n° 21007 (pratica edilizia n° 123/92). Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con licenza rilasciata dal Comune di Ardea il 30 giugno 1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nell'unità immobiliare in esame sono state rilevate alcune lievi difformità rispetto al progetto approvato:

- nel soggiorno ed angolo cottura lieve variazione nelle tamponature interne;
- spostamento dell'angolo cottura nel soggiorno e creazione di un ripostiglio in luogo dell'angolo cottura.

In ragione delle lievi difformità rilevate sarà pertanto necessaria, successivamente al Decreto di aggiudicazione dell'immobile, la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori al Comune di Ardea per la regolarizzazione delle suddette lievi difformità.

Non è stato possibile provvedere alla redazione dell'APE in quanto non sono stati reperiti presso l'unità abitativa in esame il libretto di impianto ed i relativi attestati di manutenzione.

Tale documento potrà essere comunque prodotto al momento della vendita con una scadenza non decennale, ma fissata al 31 dicembre dell'anno successivo alla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.862,21

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dal Decreto Ingiuntivo si evince che dal saldo degli esercizi precedenti (2021, 2022 e 2023) non è stata pagata dal debitore la somma complessiva di € 2.832,77, nel corso dell'anno 2023 non sono state pagate dal debitore 3 rate da € 200,00 cadauna per un totale di € 600,00 e dal bilancio del 2024 non sono state pagate due rate da € 169,72 cadauna ed una da € 90,00 per un totale annuo 2024 pari a € 429,44.

La somma a debito non versata dal debitore al creditore procedente ed indicata negli atti è pari a € 3.862,21 (tremilaottocentosessantadue/21).

Si evidenzia altresì che esistono anche degli oneri consortili non pagati dal debitore nei confronti del **** Omissis **** (creditore intervenuto) di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte; dagli atti depositati (decreto ingiuntivo n. 1191/2025 GdP Velletri ed atto di precetto notificato in data 19/05/2025) gli oneri consortili non pagati dal debitore risultano essere pari a € 1.498,95 oltre interessi e spese legali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Sicilia n° 6, interno 15, piano Secondo
Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato residenziale a tre piani fuori terra sito nel Comune di Ardea (RM), località Marina di Ardea o "La Fossa" (lottizzazione convenzionata Marsicola, sottoambito "A", Lotto 15), avente accesso da Via Sicilia n° 6. L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato ha tre piani fuori terra. In ogni piano si attestano cinque appartamenti di diversa dimensione con una o due stanze da letto. Agli alloggi dei piani superiori si accede con scala condominiale collegata direttamente con l'androne; non è previsto l'ascensore. Il piano terra è opportunamente rialzato di 0,30 metri dalla quota del terreno e non sono previste cubature interrato, l'interpiano è di 2,95 metri con un'altezza netta interna di 2,70 metri. L'appartamento in esame è posto al secondo piano, distinto con il numero interno 15, ed è composto da 4 vani catastali e due balconi, confinante con vano scala, appartamento interno 14, distacchi, salvo altri. Esiste un parcheggio riservato avente superficie complessiva pari a 495 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3138, Sub. 25, Categoria A2, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 106.000,00

Il metodo di stima adottato per la presente valutazione è stato, in primo luogo, quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile utilizzando il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo in debito conto, in



termini incrementali o decrementali, quell'insieme di parametri formativi di un'accettabile definizione concreta del valore reale del bene (dal punto di vista statistico). Più precisamente ho seguito le seguenti fasi operative:

- Definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio";
- Definizione dei vari parametri, sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- Comparazione dell'immobile oggetto di pignoramento a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire globalmente un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- Trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta essere fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

La semplice indagine di mercato, svolta sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nella zona in esame oltre che da indagini effettuate presso agenzie allo scopo preposte, di appartamenti e locali ubicati nella fascia suburbana della Marina di Ardea e precisamente "Marina di Tor S. Lorenzo - Le Salzare" del Comune di Ardea, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili, ha consentito al sottoscritto di identificare un valore unitario di mercato pari a €/mq 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Sicilia n° 6, interno 15, piano Secondo	75,78 mq	1.400,00 €/mq	€ 106.000,00	100,00%	€ 106.000,00
Valore di stima:					€ 106.000,00

Valore di stima: € 106.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico e catastale (variazione tramezzo ed angolo cottura all'interno del soggiorno)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 104.000,00

Al valore stimato ho detratto l'importo per regolarizzazione delle opere non autorizzate all'interno dell'appartamento.

L'importo stimato per le spese tecniche connesse alla regolarizzazione di quanto non regolare è pari a € 2.000,00 e va sottratto al valore di stima dell'immobile.

Si ottiene così un valore residuale di stima pari a € 104.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel pignoramento è compreso il diritto al parcheggio di due autovetture insistente sull'area condominiale adibita a parcheggio, giusta denuncia di nuova costruzione prot. n. 30915 del 5 maggio 1994 sub 1 della particella 3138 del foglio 46 (v. sezione D della nota di trascrizione del pignoramento presentato in data 31/01/2025).

L'appartamento pignorato ha altresì l'uso, quale pertinenza, della porzione di lastrico solare, come indicato con il corrispondente numero di interno nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al regolamento di condominio (v. sezione D della nota di trascrizione del pignoramento presentato in data 31/01/2025).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 07/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simonetti Piero

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato A - Atto di compravendita del 05/07/2017 (rep. 51489 - racc. 4378)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato B - Planimetria catastale del Lotto 15 - piano secondo - interno 15
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato C
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato D - Visura appartamento oggetto di esecuzione immobiliare
- ✓ Foto - Allegato E - Fotografie del cespite pignorato
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato F - Rilievo metrico dello stato di fatto (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato G - Verbale di accesso con il Custode del 06/05/2025 e verbale accesso forzoso del 05/06/2025 (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Allegato H - Concessione edilizia del 21/10/1992 e concessione per variante del 03/04/1997 (Aggiornamento al 03/04/1997)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato I - Planimetria appartamento approvata il 03/04/1997 (Aggiornamento al 03/04/1997)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Certificato di collaudo statico (Aggiornamento al 13/07/1994)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato M - Abitabilità rilasciata dal Comune di Ardea (RM) (Aggiornamento al 30/06/1998)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Sicilia n° 6, interno 15, piano Secondo
Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato residenziale a tre piani fuori terra sito nel Comune di Ardea (RM), località Marina di Ardea o "La Fossa" (lottizzazione convenzionata Marsicola, sottoambito "A", Lotto 15), avente accesso da Via Sicilia n° 6. L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato ha tre piani fuori terra. In ogni piano si attestano cinque appartamenti di diversa dimensione con una o due stanze da letto. Agli alloggi dei piani superiori si accede con scala condominiale collegata direttamente con l'androne; non è previsto l'ascensore. Il piano terra è opportunamente rialzato di 0,30 metri dalla quota del terreno e non sono previste cubature interrato, l'interpiano è di 2,95 metri con un'altezza netta interna di 2,70 metri. L'appartamento in esame è posto al secondo piano, distinto con il numero interno 15, ed è composto da 4 vani catastali e due balconi, confinante con vano scala, appartamento interno 14, distacchi, salvo altri. Esiste un parcheggio riservato avente superficie complessiva pari a 495 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3138, Sub. 25, Categoria A2, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: La costruzione della palazzina in cui si trova l'appartamento in esame è avvenuta all'interno della lottizzazione denominata "Marsicola" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 11/03/1995 con convenzione del 23 aprile 1959 (atto raccolta n° 456 rep. 1092). La convenzione prevedeva la costruzione di strade principali e secondarie e la cessione gratuita di aree (15000 mq) per l'esecuzione di opere pubbliche. L'area in cui ricade il fabbricato è inserita nella zona C - Espansione, sottozona C1 del PRG vigente (art. 22). In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente articolo 8 esteso all'intero comprensorio circoscritto dal perimetro di lottizzazione convenzionata. La "lottizzazione convenzionata Marsicola", sottoambito "A", stabilisce un'edificabilità specifica del lotto 15 per un totale di 3.050 mc fuori terra ed un'altezza massima di 9,50 metri. Il lotto si estende per 2.258 mq. L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 1,35 mc/mq. Il PRG vigente all'art. 5 indica le prescrizioni per i distacchi dai confini del lotto, dai fabbricati antistanti e dalle strade. La destinazione d'uso è tutta residenziale con annessa area di parcheggio riservata.

Prezzo base d'asta: € 104.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Sicilia n° 6, interno 15, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3138, Sub. 25, Categoria A2, Graffato no	Superficie	75,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 05 giugno 2025 congiuntamente al Custode nominato, si presentava in buone condizioni di manutenzione, nonostante non fosse utilizzato da diverso tempo. Veniva constatato all'interno dell'immobile un impianto di riscaldamento autonomo con la caldaia murale esterna ed i radiatori non funzionanti, nonostante l'allaccio al gas di rete.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato residenziale a tre piani fuori terra sito nel Comune di Ardea (RM), località Marina di Ardea o "La Fossa" (lottizzazione convenzionata Marsicola, sottoambito "A", Lotto 15), avente accesso da Via Sicilia n° 6. L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato ha tre piani fuori terra. In ogni piano si attestano cinque appartamenti di diversa dimensione con una o due stanze da letto. Agli alloggi dei piani superiori si accede con scala condominiale collegata direttamente con l'androne; non è previsto l'ascensore. Il piano terra è opportunamente rialzato di 0,30 metri dalla quota del terreno e non sono previste cubature interraste, l'interpiano è di 2,95 metri con un'altezza netta interna di 2,70 metri. L'appartamento in esame è posto al secondo piano, distinto con il numero interno 15, ed è composto da 4 vani catastali e due balconi, confinante con vano scala, appartamento interno 14, distacchi, salvo altri. Esiste un parcheggio riservato avente superficie complessiva pari a 495 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		