TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2025 del R.G.E.

promossa da

omissis*

contro

omissis*

omissis*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
ALLEGATI 16
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2025 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.000,00 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

INCARICO

All'udienza del 02/02/2026, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Meda, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2026 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 degli Usignoli 2, interno A, piano T

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via degli Usignoli 2, interno A, piano T

DESCRIZIONE

Villetta con accesso da Via degli Usignoli n.2 sita nel Comune di Ardea (RM), facente parte del Consorzio denominato "Lido di Lollia".
L'immobile è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, ed è composto attualmente da: Soggiorno/pranzo, tre camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia, un terrazzo pavimentato esterno ed un giardino.
La superficie lorda abitativa corrisponde a circa 122,00 mq, mentre gli spazi esterni corrispondono a circa 250,00 mq tra aree pavimentate ed aree a giardino.
L'accesso al lotto avviene tramite un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile in corrispondenza dalla via interna al consorzio denominata Via degli Usignoli, mentre per accedere al consorzio occorre attraversare un primo cancello comune, comunicante con la Via principale denominata Via Lungomare Tor San Lorenzo.

La villetta dista poche centinaia di metri dal lungomare di Ardea, con presenza di numerosi stabilimenti balneari e attività commerciali di ristorazione nelle immediate vicinanze.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

TITOLARITÀ

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

- ***omissis**** (Proprietà 1/2)
- ***omissis**** (Proprietà 1/2)

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

- ***omissis**** (Proprietà 1/2)
- ***omissis**** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina con Via degli Usignoli, con l'immobile posto in aderenza distinto al foglio 53, part. 804, sub. 4, con la corte posta in aderenza distinta al medesimo foglio, particella 1545, sub. 4, con viale distinto al medesimo foglio, part. 804, sub. 5, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,07 mq	121,66 mq	1	121,66 mq	3,10 m	Terra (seminterrato da Lungomare Tor San Lorenzo)
Corte terrazzata	120,78 mq	128,40 mq	0,10	12,84 mq	0,00 m	Terra
Corte a giardino	121,75 mq	126,90 mq	0,08	10,15 mq	0,00 m	Terra
Accessori esterni	1,44 mq	1,60 mq	0,20	0,32 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**144,97 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**144,97 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/06/1974** al **27/01/2003**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 804, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1,55 Piano T Graffato 1548 sub. 1
Dal **30/06/1987** al **28/06/1974**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 804, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1,55 Graffato 1548
Dal **27/01/2003** al **15/07/2004**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 804, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 939,95 Piano T Graffato 1548 sub. 1
Dal **15/07/2004** al **12/02/2026**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 804, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 939,95 Piano T Graffato 1548 sub. 1

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
	53	804	1		A7	3	7 vani	131 mq	939,95 €	T	1548 sub. 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria in atti del 10/12/2002, prot. 001028976.

In particolare risulta mancante il bagno interno alla camera da letto posta a nord, e la chiusura della finestra non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

risulta riportata.
Inoltre non risulta lo spostamento del bagno e della lavanderia.
Per allineare tali difformità sarà sufficiente presentare un DO.C.FA. con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", a seguito di regolarizzazione della pratica comunale da effettuarsi con SCIA in Sanatoria.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta sia internamente, sia esternamente, in discreto stato di conservazione, tenendo conto che non sono state effettuate ristrutturazioni recenti ed i materiali impiegati coincidono con quelli dell'epoca dell'edificazione (fine anni '60).

PARTI COMUNI

L'immobile risulta essere parte del Consorzio di Lollia, la cui superficie, ai sensi dell'Art. 3 dello Statuto è delimitata per due lati dalla parte destra della Litoranea Ostia-Anzio (dal km 23,700 al km 24,034) e dal mare e per gli altri due lati da Via delle Tortore a Via delle Stelle Marine e comprende le Via parallele al mare (Via dei Delfini, via delle Rondini, Via dei Cavalli Marini e Via della Maga Circe) e inoltre le vie trasversali (Via degli Usignoli e Via dei Passeri).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita il terreno risulta gravato da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:
Non ispezionabili (vista l'epoca e la tipologia costruttiva, presumibilmente a trave rovescia o plinti in c.a.);

Esposizione:
Unità immobiliare esposta su tre lati: nord-sud-est;

Altezza interna utile:
3,10 m;

Strutture verticali:
in cemento armato e tamponature rivestite a cortina;

Solai:
realizzati in laterocemento;

Copertura:
A doppia falda in laterocemento non coibentato;

Manto di copertura:
A tegole tipo portoghesi o similari;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

Pareti esterne:
Rivestite a cortine di cotto formato 11x22 e altri formati;

Pareti interne:
Intonacate e tinteggiate;
Rivestimenti nei bagni h. 2.20m e in cucina h. 1.60m;

Pavimentazione interna:
In gres porcellanato 33x33 cm;

Infissi esterni:
In alluminio e vetrocamera semplice;

Infissi interni:
Ante al battente in legno tamburato;

Scale:
Scale esterne in marmo di travertino;

Impianto elettrico:
Sottotraccia a 230 V; non è presente la certificazione dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008;

Impianto idrico:
Sottotraccia, non coibentato; non è presente la certificazione dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008;

Impianto termico:
Realizzato sottotraccia con caldaia standard da 24kW e radiatori in alluminio bianco; impianto non coibentato; non è presente la certificazione dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008;

Terreno esclusivo:
Corte di proprietà in parte pavimentata e in parte tenuta a giardino;

Posto auto:
All'interno della corte privata.

Soffitta, cantina o simili:
Locali tecnici esterni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 26-02-2026, l'immobile è abitato dal debitore ***omissis****.

Si segnala inoltre l'occupazione dell'immobile da parte della sig.ra ***omissis**** (terzo non esecutato), la quale occupa l'immobile senza titolo in qualità di ospite.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/01/2003**	***omissis****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Luigi D'Alessandro	27/01/2003	12997	6796
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	29/01/2003	3328	2276
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Atto di pignoramento trascritto in data 04/04/2025 formalità Reg Gen. n. 18965 – Reg Particolare n. 13676 a favore di ***omissis**** in persona del legale rapp.te p.t. C.F. e P.IVA: ***omissis**** contro ***omissis**** (1/2) e ***omissis**** (1/2);

- Ipoteca iscrizione n. 70254/12196 del 13/12/2022 in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 27/01/2003 n. rep. 12998 Notaio Luigi D'ALESSANDRO in Roma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di vendita ricade nel territorio del Comune di Ardea ed è disciplinato dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5192 del 1° agosto 1984, tuttora efficace sebbene oggetto di successive varianti e aggiornamenti cartografici, tra cui il ridisegno della zonizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2022.

L'immobile ricade in Zona B (completamento), ed in particolare nella Sottozona "B5" delle Norme Tecniche di P.R.G.
Tali zone sono regolamentate dall'articolo 20 delle Norme, di cui si riporta un estratto:
[...] *Sottozona B5*
15. Riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo.
16. La zona risulta quasi interamente edificata.
Per i lotti interclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:
a) Indice di fabbricabilità, If = 0,75 mc/mq;
b) Altezza massima, H = 7,50 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta realizzato in forza di Nulla Osta N. 236/66 del 26/06/1967, PROT. 2775 del 27/06/1967, rilasciato dal sindaco del Comune di Pomezia (attualmente Ardea) in Variante al precedente Nulla Osta del 05/09/1966.
Risulta rilasciata dichiarazione di Abitabilità del Comune di Ardea del 21/12/1984, all'interno del quale vengono indicate le date di inizio e fine lavori rispettivamente al 15/10/1966 e 30/06/1967.
Risulta altresì indicato il certificato di collaudo statico vistato dal Genio civile competente in data 13/06/1967.

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.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il grafico allegato alla Variante al N.O. rilasciata il 26/06/1967, in quanto:
- Non risultano autorizzate le modifiche interne ai locali (eliminazione del bagno e spostamento della lavanderia con il bagno);
- Non risulta autorizzata la modifica al prospetto nord causata dalla chiusura della finestra del bagno;
- Non risultano autorizzate le ulteriori modifiche esterne riguardanti la creazione di un'intercapedine interrata sul lato nord dello stabile;
- Non risultano autorizzate la creazione di piccoli locali tecnici esterni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

- Non risultano autorizzate le modifiche alla corte esterna, in particolar modo ai confini verso la proprietà posta a nord.

Per quanto riguarda le sopraindicate difformità, a parere dello scrivente, sarà necessario presentare una SCIA in Sanatoria in quanto le suddette opere risultano coerenti e consolidate con quanto dichiarato nella planimetria catastale del 10/12/2002.

Per la presentazione della pratica di sanatoria sono stimati in via prudenziale € 5.000,00 tra spese tecniche, oblazioni, diritti di istruttoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Da comunicazione da parte dell'amministratore, risulta una situazione debitoria di circa 1.868,17 € alla data del 06/05/2026.
Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato "Documentazione Consorzio" della presente perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via degli Usignoli 2, interno A, piano T
  Villetta con accesso da Via degli Usignoli n.2 sita nel Comune di Ardea (RM), facente parte del Consorzio denominato "Lido di Lollia". L'immobile è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, ed è composto attualmente da: Soggiorno/pranzo, tre camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia, un terrazzo pavimentato esterno ed un giardino. La superficie lorda abitativa corrisponde a circa 122,00 mq, mentre gli spazi esterni corrispondono a circa 250,00 mq tra aree pavimentate ed aree a giardino. L'accesso al lotto avviene tramite un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile in corrispondenza dalla via interna al consorzio denominata Via degli Usignoli, mentre per accedere al consorzio occorre attraversare un primo cancello comune, comunicante con la Via principale denominata Via Lungomare Tor San Lorenzo. La villetta dista poche centinaia di metri dal lungomare di Ardea, con presenza di numerosi stabilimenti balneari e attività commerciali di ristorazione nelle immediate vicinanze.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 804, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1548 sub. 1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 182.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; - determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; - determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 10.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 850,00).
Le spese medie annue (S) per:
-lavori periodici e straordinari;
-quota annua di ammortamento;
-imposizioni fiscali;
costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:
R = € 10.200,00
ed S = € 10.200,00 x 35 : 100 = € 3.570,00
€ 10.200,00 – € 3.570,00 = € 6.630,00 (canone annuo netto).
Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V
ove r = 3,30 % (Saggio lordo = 5.07%; Saggio netto = 5,07% - 35 % = 3,30 %)
€ 6.630,00 / 0,033 = € 200.909,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:
1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.
Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,07 mq	121,66 mq	1	121,66 mq	3,10 m	Terra (seminterrato da Lungomare Tor San Lorenzo)
Corte terrazzata	120,78 mq	128,40 mq	0,10	12,84 mq	0,00 m	Terra
Corte a giardino	121,75 mq	126,90 mq	0,08	10,15 mq	0,00 m	Terra
Accessori esterni	1,44 mq	1,60 mq	0,20	0,32 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	144,97 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	144,97 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 144,97
Valore unitario: € 1.300,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche, della vetustà delle strutture e dello stato manutentivo generale).
Valore complessivo stima sintetica = mq 144,97 x € 1.300,00 = € 188.461,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:
(€ 200.909,00 + € 188.461,00) : 2 = € 194.685,00

A detta cifra andranno detratte:
- le spese per sanare le opere in difformità dal titolo edilizio esistente quantificabile in via forfettaria in **€ 5.000,00** tramite presentazione di una SCIA in Sanatoria;
- un importo del 3% per inapplicabilità della garanzia per vizi dovuta a vendita in asta (€ 194.685,00 x 3% = € 5.840,55, arr. **€ 5.840,00**);
- un importo del 1% in quanto il terreno su cui insiste il lotto è gravato da uso civico (194.685,00 x 1% = € 1.946,85, **arr. € 1.946,00**)

per cui si avrà : € 194.685,00 - € 5.000,00 - € 5.840,00 - € 1.946,00 = € 181.899,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 182.000,00 (Euro centottantaduemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario risultante	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via degli Usignoli 2, interno A, piano T	144,97 mq	**1.255,00 €/mq**	€ 182.000,00	100,00%	€ 182.000,00
				Valore di stima:	€ 182.000,00

Valore di stima: € 182.000,00

Valore finale di stima: **€ 182.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo

2. Documentazione catastale

3. Rilievo stato dei luoghi

4. Tavola di confronto regolarità edilizia e catastale

5. Documentazione comunale

6. Documentazione fotografica

7. Quotazioni immobiliari

8. Titolo di proprietà

9. Inquadramento satellitare

10. Documentazione consorzio

11. Invio bozza di perizia

12. Perizia versione privacy

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 05/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Muscato Mauro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via degli Usignoli 2, interno A, piano T
Villetta con accesso da Via degli Usignoli n.2 sita nel Comune di Ardea (RM), facente parte del Consorzio denominato "Lido di Lollia". L'immobile è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, ed è composto attualmente da: Soggiorno/pranzo, tre camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia, un terrazzo pavimentato esterno ed un giardino. La superficie lorda abitativa corrisponde a circa 122,00 mq, mentre gli spazi esterni corrispondono a circa 250,00 mq tra aree pavimentate ed aree a giardino. L'accesso al lotto avviene tramite un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile in corrispondenza dalla via interna al consorzio denominata Via degli Usignoli, mentre per accedere al consorzio occorre attraversare un primo cancello comune, comunicante con la Via principale denominata Via Lungomare Tor San Lorenzo. La villetta dista poche centinaia di metri dal lungomare di Ardea, con presenza di numerosi stabilimenti balneari e attività commerciali di ristorazione nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 804, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1548 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di vendita ricade nel territorio del Comune di Ardea ed è disciplinato dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5192 del 1° agosto 1984, tuttora efficace sebbene oggetto di successive varianti e aggiornamenti cartografici, tra cui il ridisegno della zonizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2022. L'immobile ricade in Zona B (completamento), ed in particolare nella Sottozona "B5" delle Norme Tecniche di P.R.G. Tali zone sono regolamentate dall'articolo 20 delle Norme, di cui si riporta un estratto: [...] Sottozona B5 15. Riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo. 16. La zona risulta quasi interamente edificata. Per i lotti interclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni: a) Indice di fabbricabilità, If = 0,75 mc/mq; b) Altezza massima, H = 7,50 m.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta realizzato in forza di Nulla Osta N. 236/66 del 26/06/1967, PROT. 2775 del 27/06/1967, rilasciato dal sindaco del Comune di Pomezia (attualmente Ardea) in Variante al precedente Nulla Osta del 05/09/1966.
Risulta rilasciata dichiarazione di Abitabilità del Comune di Ardea del 21/12/1984, all'interno del quale vengono indicate le date di inizio e fine lavori rispettivamente al 15/10/1966 e 30/06/1967.
Risulta altresì indicato il certificato di collaudo statico vistato dal Genio civile competente in data 13/06/1967.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il grafico allegato alla Variante al N.O. rilasciata il 26/06/1967, in quanto:
- Non risultano autorizzate le modifiche interne ai locali (eliminazione del bagno e spostamento della lavanderia con il bagno);
- Non risulta autorizza la modifica al prospetto nord causata dalla chiusura della finestra del bagno;
- Non risultano autorizzate le ulteriori modifiche esterne riguardanti la creazione di un'intercapedine interrata sul lato nord dello stabile;
- Non risultano autorizzate la creazione di piccoli locali tecnici esterni;
- Non risultano autorizzate le modifiche alla corte esterna, in particolar modo ai confini verso la proprietà posta a nord.

Per quanto riguarda le sopraindicate difformità, a parere dello scrivente, sarà necessario presentare una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

SCIA in Sanatoria in quanto le suddette opere risultano coerenti e consolidate con quanto dichiarato nella planimetria catastale del 10/12/2002.

Prezzo base d'asta: **€ 182.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via degli Usignoli 2, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 804, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 1548 sub. 1	**Superficie**	144,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta sia internamente, sia esternamente, in discreto stato di conservazione, tenendo conto che non sono state effettuate ristrutturazioni recenti ed i materiali impiegati coincidono con quelli dell'epoca dell'edificazione (fine anni '60).		
Descrizione:	Villetta con accesso da Via degli Usignoli n.2 sita nel Comune di Ardea (RM), facente parte del Consorzio denominato "Lido di Lollia". L'immobile è sito al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, ed è composto attualmente da: Soggiorno/pranzo, tre camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia, un terrazzo pavimentato esterno ed un giardino. La superficie lorda abitativa corrisponde a circa 122,00 mq, mentre gli spazi esterni corrispondono a circa 250,00 mq tra aree pavimentate ed aree a giardino. L'accesso al lotto avviene tramite un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile in corrispondenza dalla via interna al consorzio denominata Via degli Usignoli, mentre per accedere al consorzio occorre attraversare un primo cancello comune, comunicante con la Via principale denominata Via Lungomare Tor San Lorenzo. La villetta dista poche centinaia di metri dal lungomare di Ardea, con presenza di numerosi stabilimenti balneari e attività commerciali di ristorazione nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riportato nel verbale di sopralluogo del 26-02-2026, l'immobile è abitato dal debitore sig. **omissis** . Si segnala inoltre l'occupazione dell'immobile da parte della sig.ra **omissis** (terzo non esecutato), la quale occupa l'immobile senza titolo in qualità di ospite.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO MUSCATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7801d432385eea3d749ff2ab0b8295d3