TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marseglia Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2024 del R.G.E.

contro

... omissis ...
Codice fiscale: ... omissis ...

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Provenienze Ventennali 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 311.683,65 14

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

INCARICO

In data 17/03/2025, il sottoscritto Geom. Marseglia Angelo, con studio in Via Pian Delle Crocette 5/E - 00061 - Anguillara Sabazia (RM), email studio.angelomarseglia@gmail.com, PEC angelo.marseglia@geopec.it, Tel. 338 2782749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2025 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 Ladispoli (RM) - VIA SATURNO 12, PIANO TERRA, MARINA DI SAN NICOLA, interno 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale sito nel Comune di Ladispoli (RM), nella località di Marina di San Nicola, in Via Saturno n. 12.

L'immobile si distingue per la sua posizione al piano terra, che garantisce un facile accesso e la disponibilità di importanti spazi esterni.

L'appartamento sviluppa la sua superficie interamente al piano terra ed è caratterizzato dalla seguente distribuzione degli spazi interni:

Soggiorno con accesso diretto al giardino, Cucina Locale autonomo e funzionale, separato dal soggiorno, Disimpegno, 2 Camere da Letto, due bagni.

La disposizione planimetrica risulta razionale, la doppia esposizione garantisce un'ottima luminosità e ventilazione naturale.

Elemento di particolare pregio dell'unità è la presenza di un giardino privato di pertinenza esclusiva che si sviluppa su due lati dell'abitazione. Il giardino è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

... omissis ... (Proprietà 1/1)

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina con l'appartamento interno 3 e con l'appartamento interno 1, nonché con il corpo scala e il giardino di pertinenza confina inoltre con Via Saturno, con il giardino del villino interno 1, con il villino 2 e con il giardino dell'appartamento interno 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,47 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	terra
Giardino	140,00 mq	140,00 mq	0,18	25,20 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				**116,70 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**116,70 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Si evidenzia che l'eventuale frazionamento dell'immobile non risulta conveniente né sotto il profilo tecnico né sotto quello economico, in quanto comporterebbe interventi strutturali rilevanti e costi sproporzionati rispetto al beneficio ottenibile. La configurazione attuale garantisce infatti una migliore funzionalità degli spazi e una più adeguata valorizzazione dell'unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare in oggetto, situata nel Comune di LADISPOLI (M212), identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 78, Particella 637, Subalterno 2 , ha subito diverse variazioni nel corso della sua storia catastale informatizzata, la quale decorre dal 01/01/1978.

EVOLUZIONE DEL CLASSAMENTO E DEI DATI TECNICI

Inizialmente, con l'impianto meccanografico del 30/06/1987 , l'unità risultava classificata come categoria A/7, Classe 5, con una consistenza di 5 vani e una rendita di £ 3.320.

L'indirizzo all'epoca era riportato come "STRADA DI LOTNE Interno 2 Piano T".

Un primo cambio di classamento è attestato al 01/01/1992, con una variazione del quadro tariffario che ha portato la rendita a £ 2.125.000, mantenendo la categoria A/7 e i 5 vani.

A partire dal 09/12/1993, si registra un'importante modifica: la categoria dell'unità viene variata dall'ufficio ad A/2, Classe 2, mantenendo i 5 vani di consistenza. La rendita è stata fissata a £ 1.225.000 (Euro 632,66). Contestualmente, un atto di variazione del 09/12/1993 ha riguardato un cambio di toponomastica.

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

Il 04/10/2010 è stata registrata una Variazione Toponomastica, che ha identificato l'unità come VIA SATURNO n. 12 Interno 2 Piano T , indirizzo che era già stato parzialmente indicato in visure precedenti.

Successivamente, in data 09/11/2015, è stato effettuato un Inserimento in visura dei dati di superficie. I dati tecnici attestano una superficie totale di 92 m^2 e una superficie totale escluse aree scoperte di 82 m^2.

L'ultima variazione significativa risale al 01/04/2025, con un atto di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. A seguito di questa variazione, la superficie totale dell'immobile è stata aggiornata a 101 m^2, con una superficie escluse aree scoperte di 83 m^2. L'annotazione riporta che il classamento e la rendita (Euro 632,66) sono "proposti" (d.m. 701/94).

CRONISTORIA DELLE INTESTAZIONI

Le intestazioni di proprietà dell'immobile hanno visto un susseguirsi di soggetti a partire dagli atti precedenti l'impianto meccanografico.

Ante 1983 (fino al 30/05/1983): L'immobile risultava intestato a *... omissis ....*

Dal 30/05/1983 al 27/11/1980: L'intestazione, antecedente all'impianto meccanografico, riporta la proprietà 1/2 per *... omissis ... e proprietà 1/2 per ... omissis .... Un atto di rettifica del 27/11/1980, relativo a una compravendita, riportava in regime di comunione dei beni, la proprietà 1/2 per ... omissis ... e 1/2 per ... omissis ....*

Dal 24/07/2007: In seguito a un atto di compravendita del 24/07/2007 , l'immobile vedeva la nuda proprietà 1/2 per *... omissis ... e 1/2 per ... omissis .... L'usufrutto (500/1000 ciascuno) era invece detenuto da ... omissis ... e ... omissis ..., entrambi in regime di comunione dei beni.*

Dal 23/01/2011: A seguito di un RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 23/01/2011, e un certificato di morte (registrato 14/08/2019), risultavano proprietari 1/2 *... omissis ... e 1/2 ... omissis .... omissis ... manteneva il diritto di Abitazione 1/1.*

Dal 27/09/2019: Tramite atto di compravendita del 27/09/2019, la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni è passata a *... omissis ....*

Dal 19/12/2023 (situazione attuale): L'attuale e unico intestatario dell'unità immobiliare è *... omissis ... (nato a ROMA il 27/06/1980, Codice Fiscale ... omissis ...*). La piena proprietà 1/1 è stata acquisita tramite un atto di COMPRAVENDITA datato 19/12/2023 , con nota presentata in atti dal 20/04/2024*

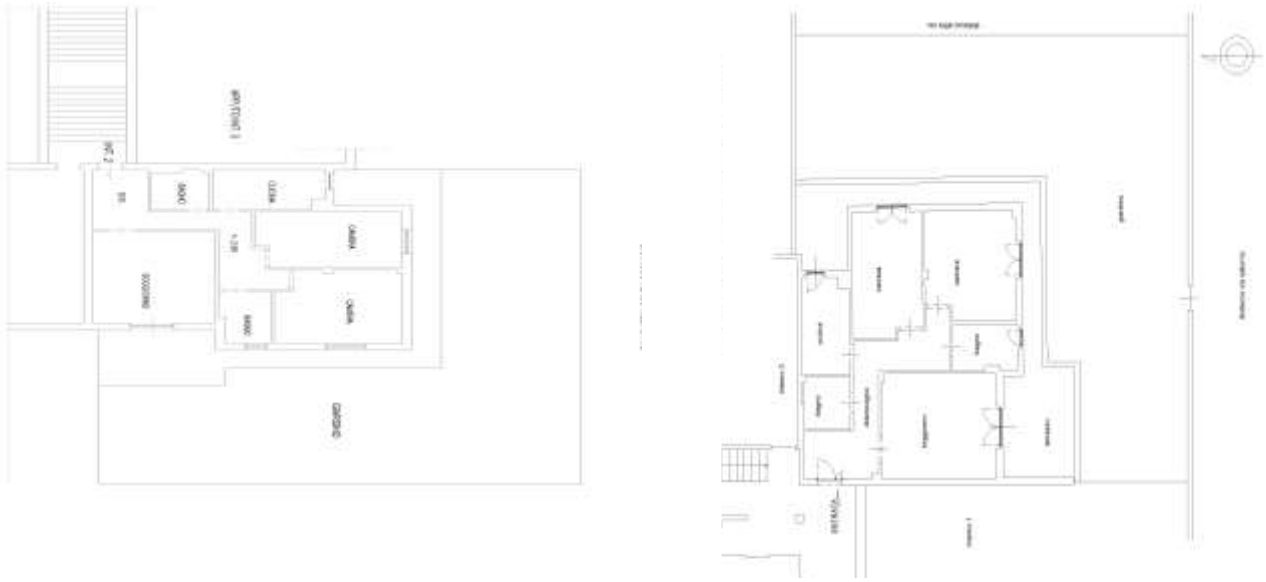
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	637	2		A2	2	5 vani	101 mq	632,66 €	terra	642

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

Corrispondenza catastale

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



Rilievo dei luoghi planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, essendo stato oggetto di una recente e completa ristrutturazione che ha interessato sia le finiture interne sia gli impianti tecnologici. Gli ambienti risultano mantenuti con cura, privi di segni di degrado o usura, e pienamente conformi alle normative vigenti. La qualità degli interventi eseguiti garantisce un elevato livello di funzionalità e una piena fruibilità degli spazi.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato comprendono il corpo scala con i relativi pianerottoli, l'androne d'ingresso e i vani di accesso principali, nonché le aree esterne condominiali destinate al passaggio e alla fruizione comune. Fanno inoltre parte delle dotazioni comuni i locali tecnici e gli impianti condivisi, quali quelli elettrici, idrici e di smaltimento, necessari al funzionamento dell'intero edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa per tre piani fuori terra ed è destinato esclusivamente ad uso residenziale. La struttura portante è realizzata in cemento armato con sistema a pilastri e travi, mentre le tamponature esterne sono costituite da blocchi in laterizio forato con intercapedine. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, conformemente alle caratteristiche edilizie dell'epoca di costruzione, e la copertura è a tetto spiovente.

Il fabbricato è composto da 18 appartamenti ed è servito da un'unica scala di accesso su strada. L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta un'altezza interna utile pari a 3,00 m e dispone di doppio affaccio, entrambi rivolti sul giardino di pertinenza, che costituisce parte integrante della proprietà. Gli impianti presenti nell'appartamento sono di recente realizzazione e conformi alla normativa vigente, in quanto l'unità è stata oggetto di una completa ristrutturazione.

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

L’appartamento oggetto di perizia è stato completamente ristrutturato e si presenta con finiture e impianti di nuova installazione. Gli infissi nuovi sono in PVC con taglio termico, e le persiane anch'esse nuove. Il calpestio è realizzato in gres porcellanato che riveste tutta la superficie, ad eccezione dei bagni, dove sono presenti maioliche sia a pavimento sia a parete.

Gli impianti di climatizzazione sono costituiti da condizionatori Mitsubishi, installati nel soggiorno e nelle due camere da letto. L’impianto di riscaldamento autonomo è provvisto di caldaia posata esternamente, in adiacenza alla porta finestra della cucina.

Al momento del sopralluogo si è rilevato che la pavimentazione del portico esterno non era stata ancora completamente posata, le porte interne erano mancanti.

Nel complesso, l’unità immobiliare si presenta funzionale e con finiture moderne, in linea con la recente ristrutturazione eseguita.

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 relazione notarile fornisce la storia ventennale dell'immobile, ricostruendo i passaggi di proprietà e le relative trascrizioni catastali/immobiliari. L'immobile in questione è un appartamento a piano terra distinto al Catasto Fabbricati di Ladispoli (RM) al Foglio 78, particella 637, sub 2, graffato con particella 642.

CRONISTORIA DELLE TRASCRIZIONI DI PROPRIETÀ

- 27/11/1980 (Rogito Notaio *... omissis ... di Roma): I Signori ... omissis ... e ... omissis ... acquistano l'appartamento dalla Signora ... omissis .... La porzione immobiliare era facente parte del complesso immobiliare in Ladispoli (già frazione di Cerveteri) località Marina di San Nicola, zona G/4.*

. Trascrizione: 17/11/1982 ai nn. 8382 gen.le e 6315 part..

. Nota Catastale dell'epoca: Non censita in catasto, ma schede presentate all'UTE (n. D/089179 registrata il 16/11/1972 al numero 5930).

- 24/07/2007 (Rogito Notaio *... omissis ... di Roma): I Signori ... omissis ... e ... omissis ... acquistano la proprietà gravata dal diritto di abitazione (riservato ai venditori ... omissis ... e ... omissis ...).*

. Trascrizione originaria: 06/08/2007 ai nn. 10239 gen.le e 5702 part., indicando erroneamente la nuda proprietà.

. Trascrizione di rettifica: 06/10/2010 ai nn. 11676 gen.le e 6617 part., per correggere il diritto in "proprietà gravata dal diritto di abitazione".

- 27/09/2019 (Rogito Notaio *... omissis ... di Catania): Il Signor ... omissis ... acquista la piena proprietà dai Signori ... omissis ... e ... omissis ..., e il diritto di abitazione dalla Signora ... omissis ....*

. Trascrizione: 01/10/2019 ai nn. 9947 gen.le e 7417 part..

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

- 19/12/2023 (Rogito Notaio *... omissis ... di Roma): Il Signor ... omissis ... acquista la piena proprietà dal Signor ... omissis ....*

. Trascrizione originaria: 05/01/2024 al n 112 gen.le e 85 part..

. Trascrizione successiva (rettifica/integrativa): 19/04/2024 ai nn. 4268 gen.le e 3300 part., in cui si specifica l'accollo da parte dell'acquirente *... omissis ... di un debito residuo di € 112.738,18 relativo a un mutuo ipotecario preesistente a favore di Creval S.p.A..*

. Accertamento della Proprietà: A tutto il giorno 29/11/2024 (data di trascrizione del pignoramento), *... omissis ... risulta proprietario.*

Iscrizioni e Pregiudizievoli Attuali (al 29/11/2024)

- Ipoteca Volontaria: Iscritta il 01/10/2019 ai nn. 9948 gen.le 1621 part..

. A favore: *... omissis ....*

. Contro: *... omissis ... (precedente proprietario).*

Dettagli: A garanzia di un mutuo di € 110.000,00 di capitale, per la somma complessiva di € 198.000,00. Questo debito è stato accollato da *... omissis ... nel 2024.*

- Pignoramento: Trascritto il 29/11/2024 ai nn. 12597 gen.le e 9624 part..

. A favore: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A..

. Contro: *... omissis ... (attuale proprietario).*

Dettagli: Giusta provvedimento emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 10/10/2024 Rep 3117.

La cronistoria copre un periodo più che ventennale, risalendo al 1980.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella frazione Marina di San Nicola del Comune di Ladispoli, la quale risulta disciplinata dal vigente PRG comunale.

Secondo le tavole e le norme tecniche del PRG, il territorio di Ladispoli — e quindi anche Marina di San Nicola — è suddiviso in diverse zone e sottozone, a ciascuna delle quali corrispondono specifiche destinazioni d'uso, densità insediativa e parametri edilizi.

Per la zona di Marina di San Nicola, le previsioni di standard urbanistici attuati indicano che l'area deve rispettare dotazioni minime di spazi pubblici, aree verdi e parcheggi, in conformità a quanto previsto dal D.M. 1444/1968 per gli insediamenti residenziali.

Recentemente, è stata approvata una variante generale al PRG (con delibere consiliari del 2010, adottata definitivamente nel 2019 e confermata con controdeduzioni), che aggiorna le previsioni urbanistiche del Comune, incluse quelle relative a Marina di San Nicola.

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

Alla data odierna, pertanto, la zona risulta inquadrata come area residenziale conforme alle destinazioni d'uso previste dal PRG, e l'immobile — essendo a uso esclusivamente residenziale — risulta compatibile con la normativa urbanistica vigente.

L'immobile è ubicato nella sottozona B2 del PRG, caratterizzata da edificazioni a bassissima densità, prevalentemente ville uni- o bifamiliari, con spazi liberi ancora disponibili per nuove costruzioni. In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze previste dalle norme. Gli usi ammessi sono principalmente residenziali, con possibilità di attività commerciali, direzionali, ricettive o culturali, purché non superino il 20% della potenzialità edificatoria complessiva, garantendo la dotazione di parcheggi secondo le normative vigenti.

In assenza di evidenze di vincoli specifici (paesaggistici, idrogeologici, di tutela archeologica) sovrapposti all'area — come indicato nelle carte dei vincoli consultate per Marina di San Nicola / Ladispoli — non risulta al momento impedita la legittimità dell'uso residenziale e della destinazione in essere.

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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato sorge in forza di Licenza Edilizia n. 67 del 14 aprile 1971. L'immobile, oggetto di recente ristrutturazione, risulta conforme alla CILA presentata per gli interventi eseguiti, relativa alla pratica n. 2024/0610, con protocollo n. 69805 e data di fine lavori 13/11/2024. Pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta regolarmente autorizzata e conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti, senza evidenze di difformità o abusi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare si presenta pienamente regolare e conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, senza difformità né irregolarità rilevabili.

L'immobile oggetto di perizia è classificato in classe energetica D, secondo quanto riportato nell'attestato di prestazione energetica (APE) redatto in conformità alla normativa vigente.

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIA SATURNO 12, PIANO TERRA, MARINA DI SAN NICOLA, interno 2

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale sito nel Comune di Ladispoli (RM), nella località di Marina di San Nicola, in Via Saturno n. 12. L'immobile si distingue per la sua posizione al piano terra, che garantisce un facile accesso e la disponibilità di importanti spazi esterni. L'appartamento sviluppa la sua superficie interamente al piano terra ed è caratterizzato dalla seguente distribuzione degli spazi interni: Soggiorno con accesso diretto al giardino, Cucina Locale autonomo e funzionale, separato dal soggiorno, Disimpegno, 2 Camere da Letto, due bagni. La disposizione planimetrica risulta razionale, la doppia esposizione garantisce un'ottima luminosità e ventilazione naturale. Elemento di particolare pregio dell'unità è la presenza di un giardino privato di pertinenza esclusiva che si sviluppa su due lati dell'abitazione. Il giardino è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 637, Sub. 2, Categoria A/2, Graffato 642

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

Valore di stima del bene: € 328.088,05

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore dell'immobile alla data odierna, il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato attribuibile ai beni immobiliari in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto.

A tal fine sono stati presi in considerazione i valori medi riferiti al prezzo di un metro quadrato di superficie commerciale dei fabbricati, come indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita all'anno 2025 e per la stessa tipologia di bene. Il valore di compravendita è stato quindi determinato applicando i parametri unitari di seguito riportati, che tengono conto delle principali caratteristiche dell'immobile, sia interne (unità abitativa) sia contestuali (contesto urbano e fabbricato).

In particolare, sono stati considerati i seguenti elementi: esposizione degli ambienti, livello dell'immobile, consistenza e dimensioni dell'appartamento, altezza dei soffitti, stato di conservazione dell'edificio, consistenza degli spazi condominiali e zona di ubicazione dell'immobile, ottenendo un coefficiente correttivo complessivo di 1,10 per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Parametri di correzione adottati:

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

Tipologia:	palazzina su tre piani	1,00
Prevalenza esposizione:	discretamente assolata	1,00
Prospetti:	Su due lati	1,00
Prevalenza vista:	Libera su giardino privato	1,00
Impianti sportivi privati	Nessuno	1,00
Stato conservativo interno:	buono	1,05
Stato conservativo esterno:	buono	1,05
Servizi comuni:	nessuno	1,00
Beni comuni:	nessuno	1,00
Coefficiente correttivo complessivo		1,10

Secondo la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Provincia di Roma, Fascia/zona: periferica/Suburbana, Comune: Ladispoli, Marina di San Nicola, codice zona E1, microzona 0, tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile, i valori di mercato riferiti alla superficie lorda per abitazioni civili con stato conservativo normale vanno da un minimo di 2.100 €/mq a un massimo di 3.000 €/mq.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si assume il valore medio di 2.550 €/mq, al quale è stato applicato il coefficiente correttivo 1,10, ottenendo un valore al metro quadrato pari a 2.811,38 €/mq.

Tale valore tiene conto dei prezzi di mercato, dello stato attuale dell'immobile e del fabbricato, nonché della localizzazione del bene. Moltiplicando il prezzo al metro quadrato per la superficie commerciale dell'unità immobiliare si ottiene il valore complessivo stimato pari a € 328.088,05.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ladispoli (RM) - VIA SATURNO 12, PIANO TERRA, MARINA DI SAN NICOLA, interno 2	116,70 mq	281.138,00 €/mq	€ 328.088,05	100,00%	€ 328.088,05
				Valore di stima:	€ 328.088,05

Valore di stima: € 328.088,05

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 311.683,65**

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

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.

Roma, li 04/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marseglia Angelo

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ladispoli (RM) - VIA SATURNO 12, PIANO TERRA, MARINA DI SAN NICOLA, interno 2

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale sito nel Comune di Ladispoli (RM), nella località di Marina di San Nicola, in Via Saturno n. 12. L'immobile si distingue per la sua posizione al piano terra, che garantisce un facile accesso e la disponibilità di importanti spazi esterni. L'appartamento sviluppa la sua superficie interamente al piano terra ed è caratterizzato dalla seguente distribuzione degli spazi interni: Soggiorno con accesso diretto al giardino, Cucina Locale autonomo e funzionale, separato dal soggiorno, Disimpegno, 2 Camere da Letto, due bagni. La disposizione planimetrica risulta razionale, la doppia esposizione garantisce un'ottima luminosità e ventilazione naturale. Elemento di particolare pregio dell'unità è la presenza di un giardino privato di pertinenza esclusiva che si sviluppa su due lati dell'abitazione. Il giardino è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 637, Sub. 2, Categoria A/2, Graffato 642
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella frazione Marina di San Nicola del Comune di Ladispoli, la quale risulta disciplinata dal vigente PRG comunale. Secondo le tavole e le norme tecniche del PRG, il territorio di Ladispoli — e quindi anche Marina di San Nicola — è suddiviso in diverse zone e sottozone, a ciascuna delle quali corrispondono specifiche destinazioni d'uso, densità insediativa e parametri edilizi. Per la zona di Marina di San Nicola, le previsioni di standard urbanistici attuati indicano che l'area deve rispettare dotazioni minime di spazi pubblici, aree verdi e parcheggi, in conformità a quanto previsto dal D.M. 1444/1968 per gli insediamenti residenziali. Recentemente, è stata approvata una variante generale al PRG (con delibere consiliari del 2010, adottata definitivamente nel 2019 e confermata con controdeduzioni), che aggiorna le previsioni urbanistiche del Comune, incluse quelle relative a Marina di San Nicola. Alla data odierna, pertanto, la zona risulta inquadrata come area residenziale conforme alle destinazioni d'uso previste dal PRG, e l'immobile — essendo a uso esclusivamente residenziale — risulta compatibile con la normativa urbanistica vigente. L'immobile è ubicato nella sottozona B2 del PRG, caratterizzata da edificazioni a bassissima densità, prevalentemente ville uni- o bifamiliari, con spazi liberi ancora disponibili per nuove costruzioni. In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze previste dalle norme. Gli usi ammessi sono principalmente residenziali, con possibilità di attività commerciali, direzionali, ricettive o culturali, purché non superino il 20% della potenzialità edificatoria complessiva, garantendo la dotazione di parcheggi secondo le normative vigenti. In assenza di evidenze di vincoli specifici (paesaggistici, idrogeologici, di tutela archeologica) sovrapposti all'area — come indicato nelle carte dei vincoli consultate per Marina di San Nicola / Ladispoli — non risulta al momento impedita la legittimità dell'uso residenziale e della destinazione in essere.

Prezzo base d'asta: **€ 311.683,65**

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 311.683,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ladispoli (RM) - VIA SATURNO 12, PIANO TERRA, MARINA DI SAN NICOLA, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 637, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 642	**Superficie**	116,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, essendo stato oggetto di una recente e completa ristrutturazione che ha interessato sia le finiture interne sia gli impianti tecnologici. Gli ambienti risultano mantenuti con cura, privi di segni di degrado o usura, e pienamente conformi alle normative vigenti. La qualità degli interventi eseguiti garantisce un elevato livello di funzionalità e una piena fruibilità degli spazi.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale sito nel Comune di Ladispoli (RM), nella località di Marina di San Nicola, in Via Saturno n. 12. L'immobile si distingue per la sua posizione al piano terra, che garantisce un facile accesso e la disponibilità di importanti spazi esterni. L'appartamento sviluppa la sua superficie interamente al piano terra ed è caratterizzato dalla seguente distribuzione degli spazi interni: Soggiorno con accesso diretto al giardino, Cucina Locale autonomo e funzionale, separato dal soggiorno, Disimpegno, 2 Camere da Letto, due bagni. La disposizione planimetrica risulta razionale, la doppia esposizione garantisce un'ottima luminosità e ventilazione naturale. Elemento di particolare pregio dell'unità è la presenza di un giardino privato di pertinenza esclusiva che si sviluppa su due lati dell'abitazione. Il giardino è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: MARSEGLIA ANGELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7cd825e1b03fef12