TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Berardi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Titolarità....3
Confini....4
Consistenza....4
Cronistoria Dati Catastali....4
Dati Catastali....4
Precisazioni....5
Patti....5
Stato conservativo....5
Parti Comuni....5
Servitù, censo, livello, usi civici....5
Caratteristiche costruttive prevalenti....5
Stato di occupazione....6
Provenienze Ventennali....6
Formalità pregiudizievoli....7
Normativa urbanistica....8
Regolarità edilizia....8
Vincoli od oneri condominiali....9
Stima / Formazione lotti....9
Riepilogo bando d'asta....11
Lotto Unico....11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2025 del R.G.E....12
Lotto Unico....12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....13

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

INCARICO

All'udienza del 13/02/2026, il sottoscritto Dott. Agr. Berardi Andrea, con studio in Via Jacopo da Lentini, 9 - 00071 - Pomezia (RM), email berardi.an@tiscali.it, PEC a.berardi@epap.conafpec.it, Tel. 337 762020, Fax 178 2268296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Murano 38, interno 6, piano S1,T,1 (Coord. Geografiche: 41.61645N - 12.50655E)

DESCRIZIONE

Porzione di villino plurifamiliare a schiera consistente in un appartamento uso abitazione che si articola su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) collegati da una scala interna e che si compone di locali accessori al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, bagno, cucina, bagno, portico e giardino esclusivo al piano terra e due camere bagno e terrazza al piano primo.

L'unità immobiliare è parte di un complesso di due corpi di fabbrica, edificati l'uno di fronte all'altro su un lotto di mq.2.001 i due fabbricati sono separati da una corsia carrabile comune che si origina dal civico 38. Il complesso consta di complessive sette unità immobiliari con relative pertinenze. Il compendio si trova nella porzione più nord-occidentale della lottizzazione "Nuova Florida" in un contesto integralmente urbanizzato caratterizzato dalla presenza esclusiva di villette uni-plurifamiliari e dall'assenza di lotti liberi inedificati. La zona è servita da parte delle urbanizzazioni e servizi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Murano 38, interno 6, piano S1,T,1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il proprietario è di stato civile libero

CONFINI

L'unità immobiliare confina, in senso orario, con il viale condominiale di accesso, con l'interno sette, con particella 2901 e con l'interno cinque salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	40,59 mq	51,82 mq	1	52,62 mq	2,70 m	terra
cantina	60,88 mq	69,98 mq	0,50	34,99 mq	2,40 m	seminterrato
portico	23,56 mq	20,10 mq	0,45	9,05 mq	2,70 m	terra
portico/terrazza (con abuso)	25,65 mq	23,98 mq	0,33	7,91 mq	2,70 m	terra
area scoperta e rampa	103,54 mq	99,73 mq	,15	16,46 mq	0,00 m	terra
lavatoio (locale sottotetto)	26,84 mq	33,44 mq	0,45	15,05 mq	0,00 m	primo
Terrazza	10,51 mq	13,88 mq	0,25	2,68 mq	0,00 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**138,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**138,76 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/01/1971** al **30/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 45, Part. 1520 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.20.01
Dal **30/03/1992** al **15/07/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1520, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3 Piano S1/T/1 Graffato sub 16 e sub 17
Dal **15/07/1999** al **25/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1520, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 710,13 Piano S1/T/1 Graffato sub 16 e sub 17
Dal **25/09/2001** al **29/05/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1520, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 671,39 Piano S1/T/1 Graffato sub 16 e sub 17
Dal **29/05/2009** al **06/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 1520, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 671,39 Piano S1/T/1 Graffato sub 16 e sub 17

DATI CATASTALI

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

Catasto fabbricati (CF)											
	Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1520	7		A7	3	5	129 mq	671,39 €	S1/T/1	sub 16 e sub 17

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si precisa che sono stati valutati esclusivamente gli immobili indicati negli atti di causa.

PATTI

Atto d'obbligo per vincolo destinazione del sottotetto a rogito notar Enzo Riccardi D'Adamo in Ardea repertorio 27550 raccolta 5372 col quale il costruttore, [redacted] al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia si è impegnata "irrevocabilmente e definitivamente a vincolare la destinazione d'uso e la dimensione dei locali servizi" .

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è da considerarsi buono in relazione e alla datazione dell'immobile; all'esterno sono infatti visibili alcuni ammaloramenti localizzati.

PARTI COMUNI

è da considerarsi comune la corsia carrabile di accesso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito agli usi civici si evidenzia che il terzo capoverso del secondo articolo del titolo di provenienza così recita:" Con riferimento al gravame di usi civici (su area privata edificabile) afferente l'area oggetto del presente atto, le parti si danno atto, che gli stessi sono stati liquidati in esito del corrispondente pagamento (ai sensi e per gli effetti di cui ha combinato disposto L.R. n.18 del 9 dicembre 2004 art.8, comportante modifiche all'articolo 11 L.R. n.24 del 6 luglio 1998 e dell'art. 4 L.R. n.6 del 27 Gennaio 2005, comportante, a sua volta, modifica dell'art.4 L.R. N.1 del 3 gennaio 1986 effettuato con bollettino di C/C postale n.53 in data 24 Marzo 2006 per euro 400,20 presso l'Ufficio 55/380 come riconosciuto dalla corrispondente determina numero 54/09 del otto maggio 2009 del Dirigente Comunale competente"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso di villette a schiera di cui l'unità è parte, è un fabbricato a forma di parallelepipedo; l'unità ha esposizione prevalente est-ovest. Le fondazioni sono in cemento armato così come la struttura portante; le tamponature sono ipotizzate i laterizio a cassa (come d'uso all'epoca) mentre le tramezzature interne sono in

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

laterizio leggero tipo foratino; i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio; ad eccezione di un a piccola terrazza la copertura è a tetto a due falde con manto di tegole. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in parquet, la pavimentazione esterna del portico della terrazza di copertura è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono corredati da persiane in legno ed inferriate in metallo. Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato. La scalea interna, che mette in comunicazione i tre piani, ha gradi e alzate in marmo. Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è presente ma non più utilizzato per difficoltà di approvvigionamento del combustibile GPL e l'assenza del gas di città (vengono usate stufette elettriche), l'impianto telefonia/dati è allacciato alla rete via doppino. Non è stata rilevata la presenza di impianto di allarme. Le due aree scoperte (fronte e retro) sono prevalentemente pavimentate e sono destinate a giardino e rampa carrabile. Il parcheggio è possibile in spazi privati oppure all'esterno lungo via Murano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato come residenza primaria dall'esecutato (come libero)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà				
Dal **30/03/1992** al **15/07/1999**	**** Omissis ****	**Atti costruzione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/07/1999** al **25/09/2001**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Oliva in Roma	15/07/1999	9874	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma2	19/07/1999		16481
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma atti pubblici	02/08/1999		
Dal **25/09/2001** al **29/05/2009**	**** Omissis ****	**cessione di diritti reali a titolo gratuito**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucio Bertarelli in Roma	25/09/2001	22911	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma2	08/10/2001		29720
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma atti pubblici	03/10/2001	9209	
Dal **29/05/2009** al **06/03/2026**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Oliva in Roma	25/09/2009	24835	16535
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma2	05/06/2009		17621
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

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 aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 04/06/2009
  Reg. gen. 33994 - Reg. part. 10405
  Quota: 100%
  Importo: € 340.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 170.000,00
  Interessi: € 170.000,00
  Rogante: Notaio Antonio Oliva in Roma
  Data: 04/06/2009
  N° repertorio: 24836
  N° raccolta: 16536

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
  Iscritto a Roma il 15/12/2014
  Reg. gen. 53578 - Reg. part. 7060
  Quota: 100%
  Importo: € 36.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 26/03/2009
  N° repertorio: 79174

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
  Iscritto a Roma il 07/03/2025
  Reg. gen. 16791 - Reg. part. 12079
  Quota: 100%
  Importo: € 222.742,03
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

NORMATIVA URBANISTICA

Destinazione urbanistica: il sedime su cui insiste il manufatto è ricompreso nell'ambito della "Sottozona B/7 che all'art.21 Comma 19 delle NTA recita" Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida ...omissis..." Il successivo comma 20 recita " In questa zona si applica l'intervento diretto." Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono specificati nei seguenti punti ": a) Indice di fabbricabilità territoriale It uguale 0,34mc/mq; b) If Indice di fabbricabilità Fondiaria Uguale 0,50/mq.; c) altezza massima h uguale 7,50ml."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta in possesso della certificazione di abitabilità ovvero agibilità.

L'unità immobiliare è parte di maggior consistenza edificata in forza della concessione edilizia 185/90 del 12/07/1990 e successiva variante del 25/02/1992. Il raffronto delle tavole progettuali approvate con lo stato dei luoghi ha evidenziato le seguenti criticità rispetto alle quali si è privilegiata la scelta della rimessa in pristino piuttosto che quella della sanzione di legge che avrebbe di fatto quasi azzerato il valore del bene:

1) il piano interrato destinato a cantina è stato trasformato in abitazione; su questa valutazione incide l'esame delle finiture e degli impianti, la presenza del caminetto et cetera. Ai fini della presente stima non verrà applicata alcuna decurtazione di valore ma le superfici verranno valutate nello stato di diritto approvato e quindi con destinazione "CANTINA";

2) al piano terra un'ampia superficie destinata a portico/terrazza è stata chiusa, trasformata in residenziale ed accorpata all'appartamento incrementando la superficie residenziale. La superfetazione NON è sanabile e pertanto le superfici de quo verranno valutate nello stato di diritto approvato e quindi con destinazione portico e terrazza; sono state inoltre eliminate delle tramezzature interne; il valore stimato verrà pertanto anche decurtato dei costi afferenti alle spese del professionista tecnico incaricato, alle spese di demolizione, a quelle di sezionamento impianti e ripristino della situazione giuridicamente corretta;

3) al piano primo sono state rilevate due gravi infrazioni; in primo luogo è stato rilevato che la superficie destinata a lavatoio viene usata come abitazione ma ai fini della presente stima non verrà applicata alcuna decurtazione di valore ma le superfici verranno valutate nello stato di diritto approvato e quindi con destinazione "lavatoio"; in secondo luogo è stato rilevato che la porzione indicata nel progetto come "sottotetto non praticabile" è stata aperta, resa praticabile e in essa sono stati realizzati una cameretta ed un bagno con tanto di lucernario non presente nelle tavole progettuali. terrazza è stata chiusa, trasformata in residenziale ed accorpata all'appartamento incrementando la superficie residenziale. Si evidenzia l'esistenza di un atto d'obbligo senza il rispetto del quale viene a decadere la validità del titolo edilizio. La superfetazione NON è sanabile e pertanto le superfici de quo non verranno valutate ma il valore stimato verrà decurtato dei costi afferenti alle spese del professionista tecnico incaricato, alle spese di demolizione dei pavimenti dei sanitari del lucernario, a quelle di sezionamento impianti e ripristino della situazione da progetto.

La situazione urbanistico-edilizia è stata ricostruita ed esplicitata nel grafico allegato.

Non esiste certificazione di alcun impianto e manca il certificato di abitabilità/agibilità perché mai richiesto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di complesso a basso grado di condominialità ove gli unici beni comuni appaiono essere la corsia carrabile, il cancello ed i citofoni. Non risulta costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Murano 38, interno 6, piano S1,T,1

  Porzione di villino plurifamiliare a schiera consistente in un appartamento uso abitazione che si articola su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) collegati da una scala interna e che si compone di locali accessori al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, bagno, cucina, bagno, portico e giardino esclusivo al piano terra e due camere bagno e terrazza al piano primo.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1520, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sub 16 e sub 17

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

  Valore di stima del bene: € 111.008,00

  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Fra gli elementi positivi vanno citati: lo stato di finitura ed il grado di manutenzione e conservazione degli interni; tra gli elementi negativi vanno citati la vicinanza al fosso di Rio Torto che è fonte di umidità, la posizione piuttosto infossata, la datazione dell'edificio e lo stato di conservazione e manutenzione dell'esterno, la mancanza delle certificazioni degli impianti e , conseguentemente, l'assenza dell'abitabilità. I dati storici sullo stesso complesso indicano che nel giugno 2016 l'interno quattro, di uguale composizione e consistenza, è stato venduto al prezzo di 138.000 ma nella compravendita era incluso anche il garage di 30mq. E sembrerebbe che da dieci anni a questa parte il complesso non sia stato oggetto di lavori di miglioria o di manutenzione. L'interrogazione del portale OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate relativa al comune di Ardea fascia/zona: suburbana/NUOVA FLORIDA (VIA LIVORNO) Codice di zona: E4 Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini, destinazione: Residenziale restituisce una forchetta di valori compresa fra i 1.350 ed i 1.950€/mq. Sono stati inoltre consultati gli annunci di vendita dei principali

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

portali immobiliari che hanno fornito idonei valori comparabili per immobili molto vicini a quello esaminato e di medesima tipologia e consistenza.

1)https://www.casa.it/immobili/52613481/ Tecnocasa propone una villa singola della superficie commerciale di mq.200 ubicata in via Murano 46, avente composizione e consistenza analoga a quella in esame(ma con riscaldamento autonomo). La richiesta per detto immobile è 199.000€ pari a circa 1000€/mq. ;

2) https://www.immobiliare.it/annunci/123877669/?entryPoint=map Immobilcase Ardea propone una "Villa bifamiliare via Murano, Nuova Florida, Ardea" avente composizione e consistenza (200mq.) analoga a quella in esame. La richiesta per detto immobile è 149.000€ pari a circa 745€/mq. ;

3) https://www.idealista.it/immobile/29828337/ Ideale immobiliare propone una "villetta a schiera, angolare con ampio giardino " di 98mq. a 127.00€ pari a circa 1300€/mq.

In questo periodo nella zona di Nuova Florida c'è una abbondanza di offerta reputata prevalente sulla domanda e per questo motivo è stato ritenuto assumere un atteggiamento prudenziale attribuendo all'immobile in esame un valore tecnico unitario di €/mq.900 che, per una superficie convenzionale di 137,76mq. restituisce un valore complessivo di 124884€. Dal valore così stimato debbono essere dedotte le spese per la rimessa in pristino della regolarità urbanistico-edilizia che vengono così sinteticamente stimate : 1) demolizioni e trasporto a discarica dei materiali di risulta €2500; 2) sezionamento e riattamento impianti idrico ed elettrico €2500 ; 3) ricostruzioni €4000 ; oneri comunali 1000; spese professionista tecnico €2000 per complessivi 12.000 che comportano una incidenza di circa 100€/mq. Per questi motivi il valore unitario utilizzato è di 800€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Murano 38, interno 6, piano S1,T,1	138,76 mq	800,00 €/mq	€ 111.008,00	100,00%	€ 111.008,00
				Valore di stima:	€ 111.008,00

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.

Pomezia, il tredici aprile 20262026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Berardi Andrea

BERARDI ANDREA
2026.04.13 10:54:31
CN=BERARDI ANDREA
C=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N. REG. 1083
DOTTORE AGRONOMO
ANDREA BERARDI
RSA/2048 bits

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Murano 38, interno 6, piano S1,T,1

  Porzione di villino plurifamiliare a schiera consistente in un appartamento uso abitazione che si articola su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) collegati da una scala interna e che si compone di locali accessori al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, bagno, cucina, bagno, portico e giardino esclusivo al piano terra e due camere bagno e terrazza al piano primo. L'unità immobiliare è parte di un complesso di due corpi di fabbrica, edificati l'uno di fronte all'altro su un lotto di mq.2.001 i due fabbricati sono separati da una corsia carrabile comune che si origina dal civico 38. Il complesso consta di complessive sette unità immobiliari con relative pertinenze. Il compendio si trova nella porzione più nord-occidentale della lottizzazione "Nuova Florida" in un contesto integralmente urbanizzato caratterizzato dalla presenza esclusiva di villette uni-plurifamiliari e dall'assenza di lotti liberi inedificati. La zona è servita da parte delle urbanizzazioni e servizi pubblici. Il bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1520, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sub 16 e sub 17 e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Murano 38, interno 6, piano S1,T,1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1520, Sub. 7, Categoria A7, Graffato sub 16 e sub 17	**Superficie**	138,76 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è da considerarsi buono in relazione e alla datazione dell'immobile; all'esterno sono infatti visibili alcuni ammaloramenti localizzati.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare a schiera consistente in un appartamento uso abitazione che si articola su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) collegati da una scala interna e che si compone di locali accessori al piano seminterrato, soggiorno-pranzo, bagno, cucina, bagno, portico e giardino esclusivo al piano terra e due camere bagno e terrazza al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma il 04/06/2009
  Reg. gen. 33994 - Reg. part. 10405
  Quota: 100%
  Importo: € 340.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 170.000,00
  Interessi: € 170.000,00
  Rogante: Notaio Antonio Oliva in Roma
  Data: 04/06/2009
  N° repertorio: 24836
  N° raccolta: 16536

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
  Iscritto a Roma il 15/12/2014
  Reg. gen. 53578 - Reg. part. 7060
  Quota: 100%
  Importo: € 36.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 36.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 26/03/2009
  N° repertorio: 79174

Firmato Da: BERARDI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51e206549bb4fc38