

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Strada Nuova, 82

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato risalente agli anni '39, ubicato in una posizione strategica a breve distanza dal centro storico di Ariccia. L'accesso avviene direttamente da Via Strada Nuova n. 82. Dal portone principale, attraverso il vano scala condominiale, si raggiunge il piano secondo. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un ballatoio comune che serve diverse unità; la proprietà in oggetto è situata al termine di tale camminamento.

L'interno si sviluppa in un ambiente open-space così organizzato:

- Zona Giorno: un vano unico che integra l'angolo cottura (posizionato a sinistra rispetto all'ingresso) e l'area soggiorno-pranzo.
- Servizi: un locale destinato a bagno privo di disimpegno.
- Pertinenze esterne: la zona giorno è servita da due balconcini; uno di essi ospita un vano ripostiglio tecnico contenente la caldaia.

All'interno dell'ambiente principale, una scala in ferro e legno conduce a un ampio soppalco che copre gran parte della superficie sottostante, adibito a zona notte (camera da letto).

L'immobile si presenta attualmente in buone condizioni manutentive ad eccezione degli infissi e parte del parquet.

Si segnala che il soppalco in legno e ferro, unitamente al lucernaio aperto sulla copertura, al balcone e una nuova apertura su muro portante, non risultano conformi alla strumentazione urbanistica vigente. Per un'analisi dettagliata di tali difformità, si rimanda specificamente al paragrafo "Regolarità Edilizia" della presente relazione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Strada Nuova, 82

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da relazione del professionista delegato, Avv. Pietro Costa depositata in data 06/11/2025, la procedura appare regolare.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 19/10/2025.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

L'appartamento confina con Via Strada Nuova, due lati corte, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,98 m	2
Balcone scoperto	3,35 mq	3,35 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,84 mq		

E' presente anche un soppalco, un balconcino con ripostiglio sul lato Sud-Ovest, che non sono stati conteggiati in quanto non legittimati urbanisticamente. Si rimanda al Paragrafo "Regolarità Urbanistica"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1978		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 290, Sub. 14 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 0,18 Piano 2
Dal 25/01/1978 al 24/07/1985		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 290, Sub. 14 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Piano 2
Dal 24/07/1985 al 08/07/1993		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 290, Sub. 14 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Piano 2
Dal 08/07/1993 al 22/01/1998		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 290, Sub. 14 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 74,37 Piano 2
Dal 22/01/1998 al 19/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 290, Sub. 14 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 74,37 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	290	14		A5	3	2 vani	62 mq	74,37 €	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale non trova corrispondenza con la planimetria catastale in atti.

Per le diverse modifiche interne, è stato realizzato un bagno interno e tolto parte di un tramezzo.

Le aperture esterne, quali finestre, non corrispondono
(Vedere allegato 14 planimetrie a confronto)

La sottoscritta non ha aggiornato la planimetria catastale perché si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi oppure se si vorrà provare a sanare gli abusi, la variazione della planimetria catastale potrà essere fatta successivamente alla regolarizzazione dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato conservativo, offrendo ambienti pronti all'uso e ben mantenuti nella loro struttura generale. Tuttavia sono necessari alcuni interventi di ripristino localizzati: Le finestre e le persiane in legno richiedono un intervento di manutenzione, in quanto mostrano i segni del tempo e dell'usura. Il parquet presenta zone rovinate che necessitano di una lamatura o di un restauro mirato per riacquistare l'originale lucentezza.

PARTI COMUNI

In base alle informazioni acquisite in loco, non sussistono ulteriori parti comuni ad eccezione del ballatoio distributivo. Tale elemento funge da unico punto di collegamento e servizio per tutte le unità abitative del piano, mantenendo una gestione della proprietà estremamente semplice e lineare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha esposizione a Nord-Est (dove si trova l'ingresso), oltre Sud-Est e Sud-Ovest per gli altri 2 lati;
L'altezza interna è 3.47 ai lati corti e 4.50 al centro;
La struttura portante è in muratura;
I solai non sono visibili;
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;
La pavimentazione interna di tutto l'appartamento è parquet, ad eccezione del bagno;
Gli infissi interni quali finestre sono in legno, come le persiane;
Le porte interne sono in legno;
Il portone d'ingresso è in legno;
L'appartamento ha una caldaia all'interno del ripostiglio che si trova su uno dei due balconcini, quello sul lato Sud-Ovest;
E' presente un impianto di riscaldamento con termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato che vi risiede.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1978 al 24/07/1985		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Condemi G.F.	24/07/1985	34842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/07/1985	77641	
Dal 24/07/1985 al 08/07/1993		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Janniti Piromallo	08/07/1993	34842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/07/1985	77641	
Dal 08/07/1993 al 22/01/1998		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonia Gualtieri	22/01/1998	12663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/01/1998	2147	1515
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/1998 al 17/12/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammartano Stefano	17/12/2004	12663	

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	23/12/2004	76895	47797
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 18/12/2024
Reg. gen. 69517 - Reg. part. 11686
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00

Note: Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 17/12/2004 repertorio 1266/4628

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 16/05/2025
Reg. gen. 27885 - Reg. part. 20126
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Ariccia l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare estimativa ricade nel PRG in zona "A2 - Zona storica di valore ambientale" approvato con deliberazione della Giunta Regionale (D.G.R.) n. 1708 del 26 aprile 1977.

L'immobile pignorato è sottoposto a Vincolo Paesaggistico: Vincoli Beni Ricognitivi - Bellezze Panoramiche; Vincoli Beni ricognitivi di legge - protezione dei parchi e delle riserve naturali e aree archeologiche; Vincoli Beni ricognitivi di Piano - Insediamenti Urbani storici

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariccia si delinea il seguente quadro documentale in oggetto:

L'edificio è stato realizzato in epoca remota. La storicità del manufatto è confermata dal primo impianto catastale risalente al 1939, periodo per il quale non risulta depositata alcuna pratica edilizia.

La prima documentazione ufficiale reperita presso gli archivi comunali risale al 1986. Nello specifico, l'Autorizzazione n. 108 (prot. 8700 del 27/01/1986), rilasciata a favore dei sig.ri [REDACTED] (proprietari dal 24/07/1985), prevedeva la modifica di un'apertura (finestra di cm 60x90) e il rifacimento di un balconcino.

Nota tecnica: Dall'analisi del prospetto allegato a tale pratica, si evince che la finestra oggetto di intervento (posta sul prospetto sud-est, a destra del balcone) corrisponde a quella già rappresentata nel catasto d'impianto del 1939.

Risulta inoltre agli atti un verbale di accertamento di violazione edilizia (n. 50/99 del 20/04/1999) elevato dalla Polizia Municipale a carico della Sig.ra [REDACTED] (proprietaria dal 22/01/1998). L'accertamento contestava l'esecuzione di opere in assenza di DIA (ex art. 2 c. 60 L. 662/96), consistenti in:

- Demolizione di tramezzature interne;
- Realizzazione di un soppalco di circa 35 mq con scala di accesso;
- Apertura di un lucernaio di mt 1,30 x 0,95 sulla falda del tetto.

A fronte di tale verbale, furono irrogate sanzioni pecuniarie per un totale di Lire 7.500.000 (di cui L. 500.000 per danno ambientale), che dalle verifiche effettuate risultano ad oggi non corrisposte.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione catastale e i titoli abilitativi esistenti, emergono le seguenti criticità:

- Opere Abusive (Verbale 1999): Il soppalco, il lucernaio e la diversa distribuzione interna (tramezzi demoliti) sono privi di titolo abilitativo e non sanati.
- Prospetto Sud-Ovest: È stata rilevata la presenza di un balcone non autorizzato, sul quale è stato inoltre realizzato un ripostiglio di circa 2 mq.
- Prospetto Sud-Est: Il balconcino oggetto della ristrutturazione del 1985 presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato sia nel grafico catastale che nel progetto autorizzato.
- Ulteriori Difformità: L'apertura della finestra nel locale bagno non risulta supportata da alcun titolo autorizzativo. Dal catastale risultava, sul lato Strada Nuova, la chiusura di parte del balconcino per uso latrina, oggi non più presente.

L'immobile presenta gravi difformità urbanistiche ed edilizie. La mancanza di planimetrie di progetto depositate presso l'UTC (fatta eccezione del prospetto del 1986) rende la planimetria catastale del 1939 l'unico riferimento grafico storico, rispetto al quale lo stato attuale risulta ampiamente non conforme.

Sulla base delle difformità riscontrate e in applicazione del D.P.R. 380/01 e della L.R. Lazio 15/2008, la regolarizzazione delle opere descritte (soppalco, lucernaio, balconi, ripostiglio e nuove aperture) è subordinata alla verifica del principio della "Doppia Conformità". Tale principio impone che le opere risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

La realizzazione del soppalco, del ripostiglio, dei balconi e delle nuove aperture su muratura portante configura una violazione della normativa sismica, essendo tali opere state eseguite senza il preventivo deposito presso l'Ufficio del Genio Civile.

- Accertamento di Conformità Statica: È necessario il coinvolgimento di un ingegnere abilitato per l'esecuzione di saggi esplorativi volti a verificare gli ammorsamenti del soppalco e la continuità strutturale del tetto e dei balconi.
- Adeguamento Sismico: Anche per la parte strutturale vige la doppia conformità. Qualora le strutture non rispettassero i parametri antisismici previsti dalle attuali NTC (Norme Tecniche per le Costruzioni), la sanatoria sarebbe subordinata a onerosi interventi di rinforzo o adeguamento sismico dell'intero organismo edilizio.
- Responsabilità Penale: Sebbene per gli abusi risalenti al 1999 sia probabile l'intervenuta prescrizione del

reato contravvenzionale (artt. 93, 94, 95 D.P.R. 380/01), permane l'obbligo di regolarizzazione amministrativa, essenziale per il rilascio del certificato di agibilità.

Inoltre, alcuni abusi, trattandosi di interventi che modificano i prospetti e la sagoma in zona vincolata, è indispensabile l'ottenimento del Nulla Osta Paesaggistico in sanatoria.

La sanabilità del soppalco, dei balconi e dei nuovi volumi (ripostiglio) risulta estremamente complessa, poiché richiede la verifica del rispetto degli standard urbanistici e della disponibilità di cubatura residua, parametri spesso assenti in zone di formazione remota.

Mentre la diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione e ricostruzione tramezzi) è regolarizzabile mediante una SCIA in sanatoria con sanzione pecuniaria, le restanti opere invece presentano un iter di regolarizzazione dall'esito incerto e dai costi tecnici di difficile quantificazione preventiva.

Alla luce della complessa istruttoria richiesta, dell'incertezza legata al parere degli enti sovraordinati (Genio Civile e Soprintendenza) e dei significativi oneri per saggi, collaudi e sanzioni, la scrivente ritiene necessario applicare un consistente decremento sul valore di mercato dell'immobile. Tale deprezzamento è giustificato dal fatto che la sanabilità integrale delle opere risulta di difficile attuazione, configurando un potenziale onere di ripristino dei luoghi per le parti non regolarizzabili e pertanto la sottoscritta ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da catastale del 1939.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In merito alla verifica degli oneri condominiali la sottoscritta CTU espone quanto segue:

- **Richieste Documentali:** In data 01/02/2026, la scrivente ha formulato istanza formale a mezzo PEC all'Amministratore pro-tempore del Condominio, società "CondominioMaggi srl" nella persona del Sig. [REDACTED], richiedendo il prospetto dettagliato delle spese ordinarie e straordinarie, nonché copia del Regolamento di Condominio. Tale sollecito è stato reiterato in data 05/02/2026 tramite posta elettronica ordinaria.
- **Rendicontazione Spese:** Con comunicazione PEC del 10/03/2026, l'Amministratore ha trasmesso il riepilogo contabile richiesto. Dall'analisi del documento emerge un saldo passivo maturato a carico dell'unità immobiliare pignorata pari a € 11.528,65. Si specifica che tale importo comprende sia le quote ordinarie che le rate relative a interventi di manutenzione straordinaria eseguiti sull'edificio.
- **Oneri Ordinari:** Sulla scorta della documentazione pervenuta, le spese condominiali di gestione ordinaria si attestano su una media annua di circa € 400,00, cifra soggetta a variazioni fisiologiche in base al consuntivo dei costi effettivamente sostenuti dal Condominio in ciascun esercizio.
- **Regolamento di Condominio:** Si segnala che l'Amministratore non ha provveduto alla trasmissione del Regolamento di Condominio. A seguito di specifica interlocuzione telefonica, lo stesso ha dichiarato la totale assenza di un regolamento condominiale agli atti della gestione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Strada Nuova, 82

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato risalente agli anni '39, ubicato in una posizione strategica a breve distanza dal centro storico di Ariccia. L'accesso avviene direttamente da Via Strada Nuova n. 82. Dal portone principale, attraverso il vano scala condominiale, si raggiunge il piano secondo. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un ballatoio comune che serve diverse unità; la proprietà in oggetto è situata al termine di tale camminamento. L'interno si sviluppa in un ambiente open-space così organizzato: •Zona Giorno: un vano unico che integra l'angolo cottura (posizionato a sinistra rispetto all'ingresso) e l'area soggiorno-pranzo. •Servizi: un locale destinato a bagno privo di disimpegno. •Pertinenze esterne: la zona giorno è servita da due balconcini; uno di essi ospita un vano ripostiglio tecnico contenente la caldaia. All'interno dell'ambiente principale, una scala in ferro e legno conduce a un ampio soppalco che copre gran parte della superficie sottostante, adibito a zona notte (camera da letto). L'immobile si presenta attualmente in buone condizioni manutentive ad eccezione degli infissi e parte del parquet. Si segnala che il soppalco in legno e ferro, unitamente al lucernaio aperto sulla copertura, al balcone e una nuova apertura su muro portante, non risultano conformi alla strumentazione urbanistica vigente. Per un'analisi dettagliata di tali difformità, si rimanda specificamente al paragrafo "Regolarità Edilizia" della presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 290, Sub. 14, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: **€ 42.000,00**

Criteri di stima.

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; -trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.300,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti e villini:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° semestre 2025, fascia /zona: Centrale/CENTRO STORICO, Codice zona: B1 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: abitazioni civili, si ha un valore di Abitazioni civili di mercato minimo di €/mq 1.000,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.500,00; e abitazioni di tipo economico di mercato minimo di €/mq 950,00

ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.400,00

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2024 relativamente alle abitazioni si ha un valore in I fascia di mercato €/mq 1.750,00 ed un valore di mercato in II fascia di mercato €/mq 1.250,00

- MERCATO IMMOBILIARE – Indagini di mercato Immobiliare relativamente agli appartamenti al centro storico, si ha un valore di mercato di €/mq 750,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.900,00

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Ariccia e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali. L'ubicazione zonale, nei pressi del Centro storico di Ariccia, connota l'immobile in termini maggiormente poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a $K_z = 1,00$

Comparazione di parametri costruttivi strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesione, il coefficiente è invariato pari a $K_{c1} = 1,00$; di rifinitura: le caratteristiche di finitura sono buone e possono essere trasposte in un coefficiente invariato pari a $K_{c2} = 1,00$; impiantistico: l'impianti quelli per il riscaldamento sono predisposti, il resto presenti, il coefficiente impiantistico può risultare invariato pari a $K_{c3} = 1,00$. L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a $K_c 1,00$ scaturito da $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è raggiungibile da ballatoio esterno comune, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente variato, pari a $K_f 0,90$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile non risulta conforme per diversa distribuzione interna, e aperture su

muri portanti., soppalco, lucernai e balconi. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a $K_u 0,65$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona A2 - Zona storica di valore ambientale". A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a $K_t 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni, eliminando il soppalco si ridurranno ad un solo ambiente, stato per cui induce l'applicazione di un coefficiente variato, pari a $K_{arck} 0,90$

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a: $K_{tot} 0,53$ ($K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck}$) corrispondente a $(1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,65 \times 1,00 \times 0,90) = 0,5265$. Applicando il coefficiente totale K_{tot} di 0,53 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a €/mq 1.300,00 per l'abitazione, si ha: $\text{€ } 1.300,00 \times 0,53 = \text{€/mq } 689$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - Via Strada Nuova, 82	60,84 mq	689,00 €/mq	€ 41.918,76	100,00%	€ 41.918,76
Valore di stima arrotondato:					€ 42.000,00

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.

Velletri, li 29/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bianchini Monica



- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione ipocatastale depositata in data 23/05/2025
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avv. Pietro Costa in data 06/11/2025
- ✓ N° 4 Altri allegati - Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Antonina Gualtieri del 22/01/1998
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria urbano F. 5 part. 290 sub. 14
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa catastale F. 5 part. 290
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elenco immobili F. 5 part. 290
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 5 part. 290 sub. 14
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 5 part. 290
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria di accatastamento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta del 11/09/1985 prot. 8700 e successiva autorizzazione prot. 8700 n. 108 del 27/01/1986 per modifica dell'apertura di una finestra delle dimensioni di cm. 60x90 e la ristrutturazione di un balconcino e rispettivo solo prospetto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di Accertamento violazione n. 50 del 20/04/1999 e determina applicazioni sanzione indennità danno ambientale e sanzione amministrativa pecuniaria del 08/02/2000 oltre a relazione tecnica del 10/04/2000 alla determinazione dirigenziale prot. 13233 dell' 08/03/2000 e lettera del 27/03/2000 prot. 6051 della Slg. Cardamone all'opposizione al pagamento delle sanzioni
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria stato attuale e con il catastale del 39
- ✓ N° 14 Altri allegati - Richiesta amministratore di condominio e risposta amministratore
- ✓ N° 15 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia oscurata

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Strada Nuova, 82

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato risalente agli anni '39, ubicato in una posizione strategica a breve distanza dal centro storico di Ariccia. L'accesso avviene direttamente da Via Strada Nuova n. 82. Dal portone principale, attraverso il vano scala condominiale, si raggiunge il piano secondo. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un ballatoio comune che serve diverse unità; la proprietà in oggetto è situata al termine di tale camminamento. L'interno si sviluppa in un ambiente open-space così organizzato: •Zona Giorno: un vano unico che integra l'angolo cottura (posizionato a sinistra rispetto all'ingresso) e l'area soggiorno-pranzo. •Servizi: un locale destinato a bagno privo di disimpegno. •Pertinenze esterne: la zona giorno è servita da due balconcini; uno di essi ospita un vano ripostiglio tecnico contenente la caldaia. All'interno dell'ambiente principale, una scala in ferro e legno conduce a un ampio soppalco che copre gran parte della superficie sottostante, adibito a zona notte (camera da letto). L'immobile si presenta attualmente in buone condizioni manutentive ad eccezione degli infissi e parte del parquet. Si segnala che il soppalco in legno e ferro, unitamente al lucernaio aperto sulla copertura, al balcone e una nuova apertura su muro portante, non risultano conformi alla strumentazione urbanistica vigente. Per un'analisi dettagliata di tali difformità, si rimanda specificamente al paragrafo "Regolarità Edilizia" della presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 290, Sub. 14, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: Nel PRG del Comune di Ariccia l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare estimativa ricade nel PRG in zona "A2 - Zona storica di valore ambientale" approvato con deliberazione della Giunta Regionale (D.G.R.) n. 1708 del 26 aprile 1977. L'immobile pignorato è sottoposto a Vincolo Paesaggistico: Vincoli Beni Ricognitivi - Bellezze Panoramiche ; Vincoli Beni ricognitivi di legge - protezione dei parchi e delle riserve naturali e aree archeologiche; Vincoli Beni ricognitivi di Piano - Insediamenti Urbani storici

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Strada Nuova, 82		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 290, Sub. 14, Categoria A5	Superficie	60,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel complesso in buono stato conservativo, offrendo ambienti pronti all'uso e ben mantenuti nella loro struttura generale. Tuttavia sono necessari alcuni interventi di ripristino localizzati: Le finestre e le persiane in legno richiedono un intervento di manutenzione, in quanto mostrano i segni del tempo e dell'usura. Il parquet presenta zone rovinate che necessitano di una lamatura o di un restauro mirato per riacquistare l'originale lucentezza.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato risalente agli anni '39, ubicato in una posizione strategica a breve distanza dal centro storico di Ariccia. L'accesso avviene direttamente da Via Strada Nuova n. 82. Dal portone principale, attraverso il vano scala condominiale, si raggiunge il piano secondo. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un ballatoio comune che serve diverse unità; la proprietà in oggetto è situata al termine di tale camminamento. L'interno si sviluppa in un ambiente open-space così organizzato: •Zona Giorno: un vano unico che integra l'angolo cottura (posizionato a sinistra rispetto all'ingresso) e l'area soggiorno-pranzo. •Servizi: un locale destinato a bagno privo di disimpegno. •Pertinenze esterne: la zona giorno è servita da due balconcini; uno di essi ospita un vano ripostiglio tecnico contenente la caldaia. All'interno dell'ambiente principale, una scala in ferro e legno conduce a un ampio soppalco che copre gran parte della superficie sottostante, adibito a zona notte (camera da letto). L'immobile si presenta attualmente in buone condizioni manutentive ad eccezione degli infissi e parte del parquet. Si segnala che il soppalco in legno e ferro, unitamente al lucernaio aperto sulla copertura, al balcone e una nuova apertura su muro portante, non risultano conformi alla strumentazione urbanistica vigente. Per un'analisi dettagliata di tali difformità, si rimanda specificamente al paragrafo "Regolarità Edilizia" della presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato che vi risiede.		