Geom. Paolo Mosconi – via Stampiglia N. 51-53 - 00075 - Lanuvio (Roma)
tel. 06.9278.426 - cell. 393.8272.010 – 335.6386.250 – fax 06.233.221.782
e-mail: paolomosconi@tiscali.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 434/2024**

Giudice: Dott.ssa **ANNA LUISA DI SERAFINO**

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

INTEGRATA CON LE CORREZIONI RICHIESTE DAL G.E. IN DATA 29/05/2026.

o o o o o o o o o

Revisione del 24/09/2026

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

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 434/2024 del R.G.E.

Contro ******* OMISSIS *******

INTEGRATA CON LE CORREZIONI RICHIESTE DAL G.E. IN DATA 29/05/2026.

(in colore rosso le integrazioni/modifiche apportate)

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

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Descrizione....4
Lotto Unico....4
Completezza documentazione ex art. 567....5
Titolarità....5
Confini....5
Consistenza....6
Cronistoria Dati Catastali....6
Dati Catastali....7
Precisazioni....7
Patti....7
Stato conservativo....7
Parti Comuni....8
Servitù, censo, livello, usi civici....8
Caratteristiche costruttive prevalenti....8
Stato di occupazione....8
Provenienze Ventennali....9
Formalità pregiudizievoli....9
Normativa urbanistica....10
Regolarità edilizia....10
Vincoli od oneri condominiali....12
Stima / Formazione lotti....13
Riserve e particolarità da segnalare....15
Riepilogo bando d'asta....16
Lotto Unico....16
Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 434/2024 del R.G.E....17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 207.300,00....17

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

INCARICO

In data 08/01/2025, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 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 Ariccia (RM) - Via Prataro n. 11, edificio A, interno 8, piano 4.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della procedura è un appartamento ubicato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato di maggiore consistenza composta da 9 abitazioni e 5 box auto.

L'ultimo piano, trovandosi nel sottotetto è del tipo mansardato ed ha altezze ridotte; infatti, le altezze misurate variano da m 0,90 nel perimetro a m 2.80 al centro in corrispondenza del colmo.

Il fabbricato è collocato in posizione abbastanza centrale del centro abitato del comune di Ariccia, a poche centinaia di metri dalla via Appia, nelle immediate vicinanze dell'ospedale ed in prossimità di negozi e supermercati di vario genere ed utilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A seguito di varie ricerche si è appreso che l'esecutato è deceduto.

Non avendo alcun recapito telefonico per contattare gli eventuali occupanti dell'appartamento, mi sono recato più volte presso l'immobile con la speranza di reperire qualcuno degli occupanti, finché non è stato possibile entrare in contatto con la Sig.ra ******* Omissis ******* attuale occupante, nonché coniuge/vedova dell'esecutato.

E' stato così possibile prendere accordi per l'effettuazione dei sopralluoghi che sono avvenuti in via amichevole senza ostacolo alcuno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Prataro n. 11, edificio A, interno 8, piano 4.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Riguardo la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

Lo si deduce anche dalla lettura della relazione prodotta dall'incaricato dall'IVG di Roma, Dott. Andrea Renzi, appositamente nominato dal G.E.

TITOLARITÀ

Si premette che, come fatto rilevare dal *Professionista delegato alla vendita,* Avv. Giovanna Cipriani, l'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato all'esecutato al 100% ma, in realtà, dovrebbe appartenere a quest'ultimo solo per la quota del 50% mentre la restante quota del 50% dovrebbe appartenere al coniuge, Sig.ra ******* Omissis ******* in quanto i due coniugi scelsero (con atto a rogito del Notaio Garofalo di Roma del **31/01/2001)** il regime della separazione dei beni, ma solo in data successiva a quella di acquisto dell'abitazione (avvenuta il 28/10/1976).

Pertanto:

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato, Sig. ******* Omissis ******* (deceduto) in virtù dell'atto di acquisto redatto dal Notaio P. di Corato il data 28/10/1976, repertorio 23331.

La quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari ad 1/2.

La restante quota di proprietà pari ad 1/2 appartiene al coniuge, Sig.ra ******* Omissis *******

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

- ******* Omissis ******* (DECEDUTO) (Proprietà 1/2)
- ******* Omissis ******* (Proprietà 1/2)

L'esecutato è deceduto in data 26/08/2019.

Pertanto l'immobile oggi costituisce eredità giacente di ******* Omissis ******* gestita dalla persona del Curatore nominato, dott. Guido Baroncelli.

Ad oggi l'appartamento è abitato dal coniuge superstite.

CONFINI

Il piano quarto è occupato interamente dalla sola abitazione in esame; pertanto la stessa prospetta su tutti e quattro i lati verso l'area esterna che circonda il fabbricato.

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

Quest'ultima, per un lato costeggia la strada pubblica denominata Via Prataro, per un lato presenta un distacco dal fabbricato B, stessa particella catastale e per i restanti lati confina con gli immobili individuati in catasto con le particelle 1205, 1532, 1393, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,72 mq	120,73 mq	1,00	120,73 mq	2,12 m	Quarto
Balconi e Terrazze	28,86 mq	28,86 mq	0,25	7,21 mq	2,12 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				127,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è caratterizzata da un ingresso/disimpegno, un soggiorno/Pranzo, una cucina, un bagno, due camere da letto e da cinque balconi di varie dimensioni collocati su tutti e quattro i lati dell'immobile.

In totale l'appartamento ha una superficie utile calpestrabile di mq 99.72 ed una superficie balconata di mq 28.86.

Come detto in precedenza, l'abitazione, trovandosi nel sottotetto è del tipo mansardata ed ha altezze ridotte; infatti, le altezze misurate variano da m 1.45 nel perimetro a m 2.80 al centro in corrispondenza del colmo (per una altezza media di m 2.12).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 07/05/2025	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 892, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 59.651,00 Piano 4

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	892	8		A2	2	5,5 vani	127 mq	59651 €	4	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali aggiornate inserite nell'allegato appositamente predisposto.

PRECISAZIONI

L'immobile in esame è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza composto da varie unità abitative ripartite in due corpi scala.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla strada pubblica (via Prataro n. 11); l'accesso all'abitazione oggetto della procedura avviene tramite la scala condominiale.

A riguardo, in risposta alle precisazioni richiesta dal G.E., si conferma che l'immobile è ubicato in via Prataro n. 11 anche se, da decreto ingiuntivo nella individuazione dell'immobile è riportato il numero civico 3.

Per completezza si riferisce infine che il catasto riporta che l'immobile è senza numero civico.

Quanto sopra è stato rilevato dalla numerazione riportata dal comune di Ariccia sul cancello di accesso all'immobile.

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

Panoramica Accesso al Condominio		Ingrandimento N° Civico

PATTI

Non è stato reperito nulla a riguardo; pertanto non vi è nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo insieme non si presenta in perfetto stato di manutenzione (come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente).

Si evidenziano alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali:

- tracce di condensa sul soffitto;

- infissi esterni in legno un parte ammalorati e privi di elementi che li compongono (es persiane).

PARTI COMUNI

Facendo parte di un condominio, esistono diverse parti comuni quali:

- piazzale condominiale esterno;

- Area condominiale a giardino;

- Spazi di accesso agli edifici;

- Spazi ed aree di manovra;

- vano scala;

- strutture portanti e muri perimetrali;

- salvo altro non indicato/reperito in sede di ricerca.

Non si è venuti a conoscenza di ulteriori spazi comuni.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è avuto notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

L'unità immobiliare in esame non ha accesso diretto ed autonomo dalla pubblica via Prataro ma accede tramite l'accesso condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è compreso l'appartamento è costruito con struttura portante in cemento armato intelaiato, solai prefabbricati gettati in opera e tamponature esterne a cassa vuota in laterizi forati.

La copertura è a falde inclinate.

Il Tutto in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come detto anche in precedenza, è attualmente abitato dalla sig.ra ******* Omissis ******* coniuge/vedova dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1976 al 07/05/2025	******* Omissis *******	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. di Corato	28/10/1976	23331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

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.

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato in virtù dell'atto di acquisto redatto dal Notaio P. di Corato il data 28/10/1976, repertorio 23331.

Come riferito a pag. 7 della presente relazione, la quota di proprietà facente capo allo stesso dovrebbe essere pari ad 1/2 mentre l'altra quota di 1/2 fa capo al coniuge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli, ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria.

Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare 4895 Registro Generale 39357, TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 64 del 30/09/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2024 - Registro Particolare 42408 Registro Generale 58048, TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 7397 del 16/10/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Ariccia è collocata in zona B3.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. per tale zona prescrivono quanto segue:

Art. 17 - Zone B - Zone residenziali di completamento

Sottozona B3

B3 - Zone residenziali di completamento Galloro - Viale dei Castani - Comprensorio di Monte Gentile

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 15 delle presenti norme.

Essa comprende aree già quasi totalmente edificate e comunque già fornite delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Le residenze sono a carattere prevalentemente stagionale; la tipologia edilizia è quella del villino con copertura a tetto.

E' obbligatorio il mantenimento delle alberature esistenti tranne quella necessarie alla edificazione.

Appartengono a queste zone la: B3-B4-B5 che riguardano aree già dotate di normativa edilizia ed urbanistica perché inserite nella lottizzazione convenzionata denominata "

Comprensorio di Monte Gentile", fatta salva ai sensi della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Per essa si ritengono validi gli indici della convenzione approvata a suo tempo.

Il piano si attua secondo intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Zona B3 residenziali di completamento (Monte Gentile e Galloro)

a) Superficie minima di intervento Sm = mq 2500

b) If = indice di fabbricabilità = 0,50 mc/mq

c) H = altezza max della linea di gronda = m 6.50

d) R.C. = Rapporto di copertura = 1/13 della Sm

e) distanza minima dai confini = 8.00 m

f) inclinazione max delle falde del tetto 35%

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Per la verifica della regolarità edilizia, si è reso necessario avanzare richiesta di accesso agli atti al Comune di Ariccia.

A riguardo è doveroso premettere che presso il Comune la ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

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

Conseguentemente, quanto quì riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Lo scrivente non risponde pertanto per eventuali omissioni da parte degli uffici comunali o per eventuale documentazione non messa a disposizione.

Nel caso specifico, l'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stato effettuato fornendo, ai fini della ricerca delle pratiche edilizie, i dati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti con le visure catastali ed ipotecarie.

Dai documenti esaminati presso gli uffici comunali è emerso che per la realizzazione dell'immobile ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (vedere copie nell'apposito allegato):

- Licenza Edilizia del 19/08/1968 (Pratica Edilizia N. 180) rilasciata a ******* Omissis *******.

- Licenza Edilizia del 29/05/1970 Prot. 3160 (variante) rilasciata a ******* Omissis *******.

- Licenza Edilizia del 04/05/1971 Prot. 2266 (variante) rilasciata a ******* Omissis *******.

Infine, in data 20/06/1972 è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità dal Sindaco del Comune di Ariccia.

Non sono state reperite pratiche di condono edilizio.

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.

Dalla documentazione esaminata non è emersa la presenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico, di riscaldamento, ecc.) e, d'altra parte non si è venuti a conoscenza dell'eventuale esistenza.

Stesso dicasi della certificazione energetica (APE) la quale, pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede in quanto non specificamente richiesta dal GE.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione rilevata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano delle difformità per le quali, si presume non esista il relativo titolo abilitativo edilizio.

Tali difformità consistono in:

- un aumento della dimensione in pianta dell'appartamento di circa 20.50 mq;

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

- una diminuzione delle superfici balconate di circa 1.50 mq;

- modifica delle altezze di piano: il progetto approvato prevedeva una altezza minima lungo la linea di gronda di m 0.90 circa mentre oggi è di m 1.40; il progetto approvato prevedeva una altezza massima in corrispondenza del colmo di m 3.00 circa mentre oggi è di m 2.80.

Questo fà sì che ad oggi si siano verificati:

1) un aumento della superficie che costituisce difformità al progetto e quindi un abuso;

2) una riduzione delle altezze che ad oggi, oltre che a costituire una difformità al progetto comporta anche la mancanza dei requisiti minimi per l'ottenimento dell'agibilità (nonostante per l'edificio ne sia già stata rilasciata una in passato).

Le suddette difformità, allo stato attuale non possono essere sanate o regolarizzate.

In considerazione del fatto che non sarà possibile effettuare la regolarizzazione delle opere difformi, nella presente relazione non verranno quantificati i costi di una eventuale sanatoria.

Nella quantificazione del valore da porre a base d'asta invece, verranno effettuate le opportune decurtazioni a riduzione del valore intrinseco che il bene possiede in virtù delle difformità riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'edificio non è stato costituito regolare condominio.

Non esiste un amministratore di condominio regolarmente nominato.

La gestione avviene di comune accordo tra i condomini.

Non risultano esserci pendenze a carico della proprietà dell'appartamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e 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.

La vendita dovrà avvenire in un unico lotto in quanto il bene è costituito da una sola unità immobiliare non divisibile senza alterarne o comprometterne le regolari condizioni di utilizzabilità o, in caso di esecuzione

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

delle opere occorrenti, a fronte di notevoli spese di trasformazione non proporzionate al valore del bene stesso.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Prataro n. 11, edificio A, interno 8, piano 4

Il bene oggetto della procedura è un appartamento ubicato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato di maggiore consistenza composta da 9 abitazioni e 5 box auto. L'ultimo piano, trovandosi nel sottotetto è del tipo mansardato ed ha altezze ridotte; infatti, le altezze misurate variano da m 1.45 nel perimetro a m 2.80 al centro in corrispondenza del colmo. Il fabbricato è collocato in posizione abbastanza centrale del centro abitato del comune di Ariccia, a poche centinaia di metri dalla via Appia, nelle immediate vicinanze dell'ospedale ed in prossimità di negozi e supermercati di vario genere ed utilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 892, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 207.300,00

Nella effettuazione della stima dell'unità da in oggetto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, della sua collocazione, della vicinanza con servizi e strutture varie, nonché dello stato manutentivo così come descritto in relazione.

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto:

a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre del 2024;

b) dei prezzi di immobili ubicati nella stessa zona secondo gli scambi tra privati in regime di libero mercato.

Secondo le valutazioni dell'OMI, i prezzi degli appartamenti similari ubicati in zona oscillano da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.450,00 al metro quadrato di superficie lorda.

In regime di libero mercato invece, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche similari a quelle del bene in esame, il prezzo delle abitazioni è risultato oscillante tra un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 1.950,00 al metro quadrato.

Conseguentemente, sulla base delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene da stimare indicate in perizia, dall'esito delle ricerche effettuate, nonché della situazione urbanistica e manutentiva del bene, si è stabilito e ritenuto congruo e pertanto utilizzato a base della stima, un valore di 1.800,00 €/mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - Via Prataro n. 11, edificio A, interno 8, piano 4	**127,94 mq**	1.800,00 €/mq	€ 230.292,00	100,00%	€ 230.292,00
				Valore di stima:	**€ 230.292,00**

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

Valore di stima: € 230.292,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e situazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 207.262,80**

Considerata la situazione urbanistica e manutentiva del bene che presenta opere da considerarsi realizzate abusivamente e porzioni bisognose di interventi di manutenzione, si è reso necessario procedere ad una riduzione del valore di stima (effettuato inizialmente sul presupposto che l'immobile fosse completamente in regola) in modo tale da tenere conto sia delle difformità, sia degli ipotetici costi occorrenti all'esecuzione degli interventi di manutenzione necessari al ripristino.

Nel caso specifico, si è ritenuto di dover apportare una riduzione pari al 10% del valore calcolato.

In definitiva il valore calcolato sopra, arrotondato ad € **207.300,00** è quello da porre a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come evidenziato nel corpo della presente relazione, esistono fattori critici che di seguito si ritiene dover riepilogare per meglio evidenziarli:

a) sono state riscontrate difformità tra il progetto approvato dal comune e quanto invece realizzato in realtà; dette difformità costituiscono abuso edilizio che con la normativa attualmente vigente non può essere regolarizzato;

b) non è stato reperito nulla relativamente alla Certificazione Energetica (APE) e lo scrivente non ha provveduto a redigerla.

Tale documento sarà però indispensabile al momento dell'assegnazione del bene.

La Sig.ra ******* Omissis ******* attuale occupante, nonché coniuge/vedova dell'esecutato, ha voluto far presente a verbale di essere gravemente malata essendo affetta da patologie neoplastiche come da certificato rilasciato dalla ASL.

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

A seguito delle osservazioni pervenute da parte dell'Avv. Cesare Valvo, legale della parte creditrice, si è provveduto ad integrare il Riepilogo del Bando d'Asta e lo Schema Riassuntivo con le indicazioni relative alla situazione urbanistica.

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.

Lanuvio, li 08/05/2025

Revisione del 24/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ipotecarie
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Documentazione Urbanistica e Varie

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Prataro n. 11, edificio A, interno 8, piano 4

Il bene oggetto della procedura è un appartamento ubicato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato di maggiore consistenza composta da 9 abitazioni e 5 box auto.
L'ultimo piano, trovandosi nel sottotetto è del tipo mansardato ed ha altezze ridotte; infatti, le altezze misurate variano da m 1.45 nel perimetro a m 2.80 al centro in corrispondenza del colmo.
Il fabbricato è collocato in posizione abbastanza centrale del centro abitato del comune di Ariccia, a poche centinaia di metri dalla via Appia, nelle immediate vicinanze dell'ospedale ed in prossimità di negozi e supermercati di vario genere ed utilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 892, Sub. 8, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Ariccia è collocata in zona B3.

Dall'esame della documentazione urbanistica sono state rilevate difformità rispetto a quanto autorizzato originariamente, difformità consistenti nell'ampliamento della superficie abitabile e nell'abbassamento dell'altezza dei soffitti.
Ciò costituisce dei veri e propri abusi che, allo stato attuale della normativa, non possono essere sanati.

Prezzo base d'asta: **€ 207.300,00**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 434/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Prataro n. 11, edificio A, interno 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 892, Sub. 8, Categoria A2	**Superficie**	127,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme non si presenta in perfetto stato di manutenzione (come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente). Si evidenziano alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali: - tracce di condensa sul soffitto; - infissi esterni in legno un parte ammalorati e privi di elementi che li compongono (es persiane).		
Descrizione:	Il bene oggetto della procedura è un appartamento ubicato al quarto ed ultimo piano di un fabbricato di maggiore consistenza composta da 9 abitazioni e 5 box auto. L'ultimo piano, trovandosi nel sottotetto è del tipo mansardato ed ha altezze ridotte; infatti, le altezze misurate variano da m 1.45 nel perimetro a m 2.80 al centro in corrispondenza del colmo. Il fabbricato è collocato in posizione abbastanza centrale del centro abitato del comune di Ariccia, a poche centinaia di metri dalla via Appia, nelle immediate vicinanze dell'ospedale ed in prossimità di negozi e supermercati di vario genere ed utilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, come detto anche in precedenza, è attualmente abitato dalla sig.ra ******* Omissis ******* conige/vedova dell'esecutato.		
Situazione urbanistica	Dall'esame della documentazione urbanistica sono state rilevate difformità rispetto a quanto autorizzato originariamente, difformità consistenti nell'ampliamento della superficie abitabile e nell'abbassamento dell'altezza dei soffitti. Ciò costituisce dei veri e propri abusi che, allo stato attuale della normativa, non possono essere sanati.		

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