



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile sito nel Comune di Lariano (RM)

Appartamento al piano Terra – Primo – Mansarda
in via Castello D'Ariano n° 145
Foglio 9 – particella 1921

Esecuzione Immobiliare n. 457/2024

promossa da

Barclays Bank Ireland PLC

contro

#####

RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 457/2024 del R.G.E.

contro

#####

Codice fiscale: #####

#####

#####

Nato il #####

#####

Codice fiscale: #####

#####

#####

#####

Codice fiscale: #####

#####

#####

Nata il #####

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.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 457/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 27/07/2025, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaucci 5 - 00034 - Colleferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2025 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 Lariano (RM) - Via Castello D'Ariano n. 145, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.72907 12.82936)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un'unica unità immobiliare, distribuita su tre piani fuori terra. Esso è situato nel centro urbano del Comune di Lariano (RM), in una zona di pregio urbanistico, facilmente accessibile.

L'accesso principale all'immobile avviene tramite Via Castello D'Ariano, attraverso uno slargo che funge da spazio di distribuzione per altri fabbricati della medesima area; da questo slargo è possibile raggiungere l'ingresso dell'edificio attraverso uno stradello che collega direttamente alla struttura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Castello D'Ariano n. 145, piano T-1-2

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:

- ##### (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: #####
Via Castello D'Ariano 145
00076 - Lariano (RM)
Nata il #####

- ##### (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: #####

00038 - Valmontone (RM)

- #####(Proprietà 1/3)
Codice fiscale: #####
Via Castello D'Ariano 145
00076 - Lariano (RM)
Nato il #####

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

- #####(Proprietà 1/3)
- #####(Proprietà 1/3)
- ##### (Proprietà 1/3)

e ##### sono coniugi in regime di comunione dei beni. #####, nubile, è la _____. I dati sono stati estrapolati dall'Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Pistilli di Roma.

CONFINI

L'unità abitativa in analisi è censita al N.C.E.U. del Comune di Lariano al foglio 9 particella 1921 (sebbene sia ubicata anche nella particella 1067) e confina a nord-ovest con la particella 3528, a nord-est con la particella 3527, a sud-est con la particella 3250 e a sud-ovest con la particella 1547.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (piano terra)	40,12 mq	53,72 mq	1	53,72 mq	2,85 m	P.T.
Appartamento (piano primo)	40,12 mq	53,15 mq	1	53,15 mq	2,84 m	P. 1
Appartamento (mansarda)	34,75 mq	46,69 mq	0,33	15,41 mq	1,65 m	P. 2
Balcone 1	5,18 mq	5,91 mq	0,25	1,48 mq	2,85 m	P. 1
Balcone 2	1,88 mq	2,29 mq	0,25	0,57 mq	2,85 m	P. 1
Terrazzo	7,29 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	P. 2
Totale superficie convenzionale:				126,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2003 al 28/02/2007	#####	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1921 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano T-1-2
Dal 28/02/2007 al 09/11/2015	#####	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1921 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 312,46 Piano T-1-2
	#####	

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza			
	9	1921			A3	2	5,5 vani	94 mq	312,46 €	T-1-2

Corrispondenza catastale

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

Sulla planimetria catastale è stato graficizzato anche il piano secondo (mansarda) sebbene esso sia ancora oggetto di perfezionamento per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria; la sua graficizzazione non appare corrispondente allo stato dei luoghi rilevati dalla sottoscritta C.T.U. pertanto dovrà essere oggetto di correzione al N.C.E.U.

Si mette in evidenza che l'immobile in analisi ha la forma pressoché quadrata ed è accatastato al NCEU al foglio 9 particella 1921 con una superficie "catastale" di 89 mq escluse le aree scoperte, ma sull'estratto di mappa la particella ha una forma rettangolare con la superficie inferiore a quella rilevata nella visura catastale.

Sull'estratto di mappa la particella 1067 del foglio 9 e la particella 1921 hanno una forma pressoché rettangolare.

La visura al catasto terreni la particella 1067 del foglio 9 riporta che nel 2020 la particella avente 25 mq è stata trasferita come ente urbano.

La visura al Catasto Terreni della particella 1921 del foglio 9 con 28 mq riporta che dal 05/03/2019 è stata trasferita anch'essa come ente urbano.

La somma dei 25 mq della particella 1067 e dei 28 mq della particella 1921 risulta essere di 53 mq circa simile a 53,72 mq della superficie rilevata dell'immobile in esame.

Pertanto, in base a quanto appena riportato, si ritiene che la superficie del fabbricato in analisi ricopra sia la particella 1067 che la particella 1921.

Inoltre la particella 1067 non sembra sia mai stata "lavorata" dagli uffici del Catasto per essere unita alla particella 1921, per cui è necessario effettuare la correzione catastale per aggiornare l'estratto di mappa e sopprimere la particella 1067.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta prima del 1967.

PARTI COMUNI

Come già espresso in precedenza l'immobile è costituito da un edificio indipendente adibito a residenza ed è distribuito su tre piani fuori terra; dalle indagini svolte non sono state reperite informazioni relative all'istituzione del condominio né di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno su cui insiste l'immobile in analisi, in base a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, non risulta gravato da Usi Civici.

Risulta inoltre essere sottoposto a vincolo ex art. 134, c. l lett. a) del D. Lgs. 42/04 (D.M. 14-02-1959 pubblicato sulla G.U. n° 53 del 03-03- 1959).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/06/2025
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile risulta occupato dal Signor ##### e famiglia in virtù di contratto di locazione del 28/06/2020, scaduto il 31.05.2023; successivamente è stato rinnovato dal 01.06.2023 al 31.06.2026 ma la registrazione di quest'ultimo contratto è del 25/6/2025, posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (05.12.2024).

Si ritiene che il contratto di locazione non sia opponibile alla procedura poiché registrato successivamente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/12/2003 al 28/02/2007	##### ROMA il ####, Proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: #####	BOCCA LOREDANA	05/12/2003	9553	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Velletri,	17/12/2003	4234.1	
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2007 al 05/12/2024	#####, nato in ##### ##### proprietario per 1/3.##### proprietaria per 1/3. ##### proprietaria per 1/3. ##### Codice Fiscale/P.IVA: #####	Pistilli Paolo - Notaio	28/02/2007	23322	5076
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Velletri,	01/03/2007	763.1	
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	28/02/2007	4762	

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in Catasto al Fg. n. 9 P.lla n. 1921 del Comune di Lariano in base ai seguenti atti:

Il P.R.G. di questo Comune, approvato in data 28/04/2005 con delibera di Giunta Regionale n° 512 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 - Supplemento Ordinario n° 1- in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20, Supplemento Ordinario n° I – in data 20 Luglio 2005;

Norme Tecniche di Attuazione NTA allegate al PRG Comunale e gli Allegati Grafici (allegati alla Deliberazione di Giunta Regionale) e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n° 69/2 del 23-09-2004, e la zonizzazione urbanistica TAV. n° 7-1 e TAV. n° 7- 2;

Variante del PRG vigente, adottata con del CC n. 19 del 16.05.2024, in adeguamento al PTPR definitivamente approvato mediante Deliberazione di Consiglio Regionale n 5 del 21.04.2021;

l'art. 12 del DPR 380/01 (misure di salvaguardia), in attesa della definitiva approvazione del P.R.G., viene applicata la N.T.A. più restrittiva tra quelle innanzi citate.

Il Fabbricato in analisi secondo il PRG Vigente si colloca all'interno di aree di zonizzazione della Zona B3.

Secondo il PRG ADOTTATO l'immobile rientra all'interno di aree di zonizzazione della Zona B3, oltre a essere compreso all'interno del perimetro delle aree gravemente compromesse o degradate ai sensi dell'art. 143 comma 4 lett. b) del codice individuate dal P.T.R.

L'immobile in oggetto, risulta sottoposto a vincolo ex art. 134, c. 1 lett. a) del D. Lgs. 42/04 (D.M. 14-02-1959 pubblicato sulla G.U. n° 53 del 03-03-1959).

Si certifica inoltre che dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di uso civico i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'**Allegato "A"** alla presente Relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 agibile.

In base a quanto riportato sull'atto di compravendita redatto dal Notaio Paolo Pistilli l'immobile in analisi è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'aerofotografia del Comune di Lariano del 1944 conferma quanto citato sull'atto di compravendita poiché riporta l'immobile in analisi già all'epoca.

Per l'edificio in esame, sito nel Comune di Lariano, in via Castello D'Ariano n. 145, è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria in data 20/03/1995 protocollata al n. 3384 presso il Comune di Lariano ai sensi della L. 724/94, presentata dal Sig. #####, all'epoca comproprietario dell'immobile.

La domanda era riferita alla richiesta di sanatoria della mansarda.

Il Comune di Lariano, istruita la pratica di sanatoria, il 25/06/1998 con prot. n. 6764, ha comunicato la richiesta di integrazione documentale ed il pagamento di £. 363.956 (€ 187,99), per conguaglio oblazione di £. 281.274 (€ 145,27), per contributi concessori, con riserva di conguaglio dopo la presentazione della documentazione integrativa richiesta che non risulta ancora pervenuta all'Ufficio Tecnico.

I documenti sono riportati nell'**Allegato "A"** alla presente Relazione.

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.

Il Comune di Lariano divenne Comune autonomo il 28 agosto 1967 dopo essere stato per secoli frazione del Comune di Velletri.

Il comune di Velletri nel 1967 era già provvisto di P.R.G. per cui qualsiasi trasformazione del territorio in particolare i manufatti edilizi ed urbanistici dovevano essere confacenti alle previsioni del P.R.G..

Per il manufatto in analisi non è stato reperito alcun documento che attesti che sia stato realizzato con un provvedimento amministrativo sebbene ne sia stata confermata la legittimità poiché edificato in data anteriore al 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile in analisi è un edificio indipendente; non sono state reperite informazioni relativamente alla costituzione del condominio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Castello D'Ariano n.145, piano T-1-2

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un'unica unità immobiliare, distribuita su tre piani fuori terra. Esso è situato nel centro urbano del Comune di Lariano (RM), in una zona di pregio urbanistico, facilmente accessibile. L'accesso principale all'immobile avviene tramite Via Castello D'Ariano, attraverso uno slargo che funge da spazio di distribuzione per altri fabbricati della medesima area; da questo slargo è possibile raggiungere l'ingresso dell'edificio attraverso uno stradello che collega direttamente alla struttura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1921, Categoria A3

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

Valore di stima del bene (*in cifra tonda*): **€ 62.750,00**

L'immobile in analisi è costituito da un'unica unità immobiliare, distribuita su tre piani fuori terra. Esso è situato in una zona centrale del Comune di Lariano (Roma) e risulta accessibile da Via Castello D'Ariano, mediante uno slargo che funge da spazio di distribuzione verso altri fabbricati e da uno stradello che consente l'accesso diretto all'edificio.

L'immobile in esame è adibito attualmente a residenza, avente come Categoria Catastale A/3 classe 2, consistenza 5,5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

Gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile per la quota di 1/3 ciascuno con atto di compravendita, a rogito del Dott. Paolo Pistilli, Notaio in Roma, del 28.02.2007, citato in precedenza.

L'Esperto, ha esperito il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 1.100,00al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

Cenni storici

Lariano è un Comune italiano della Città metropolitana di Roma Capitale nel Lazio, dista 30 km dal capoluogo ed è posto alle pendici del Maschio d'Ariano, un'altura di 891 metri s.l.m., facente parte della catena dei Monti dell'Artemisio, sulla cui sommità sorgeva, al tempo dell'Impero Romano e nel Medioevo, uno dei più validi avamposti di difesa di Roma, un castello fortificato che estendeva il suo dominio su una vastissima zona.

L'insediamento di Lariano deve il suo nome ad una o più ville della *gens* romana degli *Arria* esistenti in quei luoghi, da cui il nome *Arianum* che poi divenne *Larianum*.

Demetrio, figlio di Melosio console, operò nel X secolo la ricostruzione del Castello per dar rifugio sicuro alle persone durante l'invasione degli arabi nell'846.

Accanto al Castello sorgeva una chiesa dedicata a San Silvestro e costruita, probabilmente, sulle fondamenta dell'antico tempio che i Romani fecero erigere in onore di Giano (Ara Jani).

Le contese per il possesso del Maschio di Lariano videro come protagonisti le potenti famiglie dei Conti di Tuscolo, degli Annibaldi, dei Savelli e soprattutto dei Colonna.

La Chiesa Romana rivendicò il diretto dominio nel Conclave che si tenne a Viterbo nel 1269, in cui la Rocca di Lariano fu definita "*prætiosa*".

Alla fine del Trecento il Castello di Lariano era in possesso di Niccolò Colonna.

Nel 1431 il nuovo pontefice Papa Eugenio IV revocò tutti i privilegi che i Colonna avevano conseguito sotto Martino V (Cardinale Oddone Colonna).

I Colonna si rivoltarono contro le decisioni del Papa, costringendolo a fuggire. Il Papa Eugenio IV reagì scomunicando i Colonna.

La scomunica comportava la confisca dei beni e tra questi era incluso il Castello di Lariano con i territori ad esso annessi.

I Colonna non cedettero e scoppiò la guerra. Il 26 ottobre 1436 il Castello di Lariano fu distrutto, incendiato e raso al suolo e il territorio fu donato da Papa Eugenio IV a Velletri in riconoscenza dell'aiuto che i soldati Veliterni avevano dato all'esercito del Papa.

Nel 1493 Papa Alessandro VI sancì il possesso delle rovine del Castello alla Città di Velletri.

Si suppone che, dopo la distruzione della fortezza, la popolazione dedita alle armi accettasse di trasferirsi a Velletri con il solo scopo di continuare il mestiere delle armi; mentre la popolazione contadina preferì restare nei luoghi dove era nata e dove per sempre era vissuta.

Da allora, Lariano perse la propria indipendenza e dopo alterne e complesse vicende storiche protrattesi fino ai nostri giorni, riconquistò l'autonomia amministrativa solo nel 1967 staccandosi da Velletri.

La zona ove è situato l'immobile in esame, secondo la classificazione urbanistica, è ubicata "*...all'interno di aree di zonizzazione della Zona B3...*" del Comune di Lariano (Roma) nelle immediate vicinanze della via Ariana - S.P. 600 di collegamento con la Città di Roma e le città convicine.

L'immobile è distante circa 5 minuti a piedi dalla sede del Comune di Lariano che è sito in piazza Santa Eurosia e dal centro della Città dove sono presenti servizi pubblici (Poliambulatorio di Lariano - ASL Roma 6, ufficio Postale, posto di Polizia Municipale, Carabinieri), servizi commerciali (bar, alimentari, ferramenta, farmacia, supermercati), servizi scolastici nonché fermate delle autolinee urbane ed extraurbane e impianti sportivi.

Non sono presenti altri elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo, urbanistico od ambientale.

Caratteristiche tipologiche

Come già esposto, l'immobile in analisi è una casa distribuita su tre piani ed è affiancata ad un altro edificio residenziale.

L'ingresso all'edificio avviene dallo slargo sopra accennato, da cui si percorre uno stradello privato dopo aver attraversato via Castel D'Ariano.

La struttura verticale dell'edificio non è stata oggetto di indagine, poiché avrebbe prodotto danni invasivi nella costruzione, mentre la copertura è in legno con travature e tavolati, come evidenziato dalle riprese fotografiche. I solai, da quanto osservato, appaiono essere in latero cemento armato.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco civile grezzo e sono tinteggiate di colore bianco mentre la copertura è a due falde inclinate.

L'immobile è servito dalla rete elettrica, idrica ed è allacciato alla condotta comunale per lo smaltimento dei liquami ma non è allacciato alla rete del gas cittadino, così come riferito dall'affittuaria nel corso del sopralluogo.

Nello spazio adibito ad angolo cottura e soggiorno è presente una stufa e sull'area esterna sono presenti bombole di gas.

La porta d'ingresso dell'abitazione è metallica, vetrata nella parte superiore e protetta da grate in ferro, di colore grigio scuro.

Dal portoncino d'ingresso dell'abitazione al **piano terreno** si accede direttamente al soggiorno-pranzo-cucina; da questo locale si accede sia al corridoio posizionato nel sottoscala su cui si affaccia il bagno sia al corpo scala che mette in comunicazione il piano terra con il primo piano.

Il soggiorno-pranzo è illuminato da due finestre e dalla porta-vetrata d'ingresso; le due finestre sono in legno protette da zanzariere e da grate in ferro di colore grigio scuro,

La parte centrale della cucina è rivestita in ceramica di forma quadrata posta in opera a maglia quadrata; il soffitto e quasi tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Sul muro dove sono collocate le finestre è presente il condizionatore e la parte inferiore è rivestita da intonaco scolpito tipo "pietra incerta" e tinteggiata di colore grigio.

I pavimenti nello spazio soggiorno-pranzo-cucina e nel corridoio sono in ceramica di forma quadrata, di colore bianco sfumato marrone e sono posti in opera a losanga.

Il bagno è direttamente illuminato ed arieggiato da una piccola finestra in legno che affaccia sull'intercapedine di confine con l'edificio a fianco, visibile dall'esterno nella parte posteriore dell'edificio; ha il pavimento in ceramica di forma quadrata di colore verde chiaro posto in opera a losanga; il rivestimento è in ceramica di formato quadrato e si sviluppa per circa 1 metro da terra, posto a maglia quadrata, di colore verde chiaro ed è sormontato da una greca con motivi floreali che prosegue nella parte superiore, fino ad un'altezza di circa 2 metri, ed è anch'essa rivestita in ceramica di forma quadrata, posta in opera a losanga, di colore bianco sfumato verde e sormontata da una cornice di colore verde chiaro.

La porta del bagno è in legno tamburato.

Al primo piano, come già esposto, si accede dalla scala in marmo collocata nel soggiorno al piano terra. Il parapetto della scala è sormontato da una copertina in legno, rivestito in pietra di color mattone mentre il muro è tinteggiato di bianco.

Il **primo piano** è costituito da due stanze, bagno, corridoio, ripostiglio e da uno spazio in cui è collocata un'angusta scala a chiocciola in ferro di accesso al secondo piano, spazio adibito a mansarda.

Dalla scala si accede direttamente al corridoio del primo piano, di forma rettangolare che ha le pareti dipinte di colore verde ed il pavimento, come in tutti gli altri ambienti, sono in ceramica a forma quadrata di colore bianco sfumato marrone posti in opera a losanga; le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone.

La stanza 1 ha i muri sui due lati lunghi dipinti di colore bianco mentre sul lato corto, dove è appoggiato il letto, sono raffigurate in diagonale delle strisce di colore verde scuro e verde chiaro al cui punto di intersezione è raffigurato un quadrato posto in diagonale dove sono disegnati quadrati più piccoli di colore verde scuro; sul muro opposto sono rappresentate forme di cubi dipinti di colore bianco, nero e grigio chiaro.

Attraverso una porta finestra in metallo di colore bianco, protetta da persiane, si accede al balcone 1, dove il pavimento è di ceramica di forma rettangolare di colore grigio chiaro e contornato da una copertina in marmo e da una ringhiera di metallo di colore marrone scuro.

La stanza 2 ha le mura dipinte di colore bianco, è illuminata da una porta finestra, in metallo di colore bianco protetta da zanzariera e da una persiana di metallo di colore grigio fumo, che affaccia sul balconcino pavimentato con ceramica a forma rettangolare di colore avana sfumato delimitato da una copertina di marmo. Il balcone è circondato da una ringhiera in metallo di colore grigio fumo.

I soffitti nelle stanze sono tinteggiati di colore bianco.

Il bagno è direttamente illuminato ed arieggiato da una finestra di colore bianco, il rivestimento è in ceramica di formato quadrato posto in opera "a scacchi", di colore celeste e bianco e si sviluppa per circa 1,80 metri di altezza; a circa un metro da terra è interrotto da una greca decorata di colore celeste e, nella parte terminale del rivestimento è posto un listello "a toro".

Il pavimento è in ceramica di forma quadrata di colore celeste sfumato posta in opera a losanga.

La parte superiore dei muri ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco.

Il **secondo piano** adibito attualmente a mansarda, è servito dalla scala a chiocciola interna in ferro, che collega il primo ed il secondo piano.

Come già riportato, è stata presentata per l'immobile in analisi, domanda per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 L. 724/94, da parte di #####, ma la procedura non è stata conclusa pertanto l'utilizzo del piano secondo a residenza non è ancora legittimato.

Dal vano scala si accede direttamente allo spazio adibito a disimpegno sul quale si affaccia il ripostiglio e lo spazio adibito a stanza da letto; le pareti divisorie del ripostiglio collocato tra il disimpegno e la stanza da letto, sono costituite da pannelli di legno di colore marrone chiaro mentre le altre pareti sono con intonaco scolpito ad effetto "pietra incerta".

Il soffitto della mansarda è costituito da travi e listelli in legno.

Il disimpegno ha il pavimento in ceramica di forma quadrata di colore marrone sfumato posta in opera a maglia quadrata.

La stanza da letto ha il pavimento in cemento di colore grigio ed è direttamente arieggiata e illuminata da una finestra di colore bianco; nella stanza è presente una porta di metallo di colore scuro che permette l'accesso diretto al terrazzo, delimitato da un parapetto in muratura e in ferro, dove il pavimento è in ceramica di colore celeste a forma rettangolare.

Caratteristiche tecnologiche

Il piano terra è dotato di una stufa; la cucina è alimentata con bombole collocate all'esterno.

Il piano terra e il piano primo sono dotati di condizionatori.

Come indicato nella domanda di sanatoria, "...l'immobile è stato edificato prima del 1942...".

Nonostante l'edificio sia stato oggetto di ristrutturazioni nel corso degli anni, non è stata rinvenuta alcuna certificazione relativa al suo efficientamento energetico, ovvero il documento che attesti le caratteristiche energetiche, la sostenibilità e la qualità complessiva dell'edificio e degli impianti installati.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

L'impianto elettrico e idraulico in generale e da un'analisi visiva sommaria non dimostra particolari criticità sia al piano terra che al piano primo, mentre al piano mansarda si rilevano fili elettrici "a vista".

In generale, mancando le certificazioni degli impianti, occorre una loro revisione completa da parte di tecnico qualificato, che potrà verificare la necessità di eventuali modifiche/integrazioni per attestare che gli impianti (elettrici, gas, idrici, termici) sono realizzati a regola d'arte, ai sensi del D.M. n° 37/2008.

La composizione generale dell'immobile e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica.

Gli ambienti in generale risultano sufficientemente illuminati e arieggiati.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente considerata anche l'epoca di costruzione (1942).

Il valore unitario precedentemente indicato è di € 1.100,00.

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 1.100,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario che viene determinato secondo quanto seguentemente riportato, tenuto conto del decremento del valore nominale precedentemente indicato dovuto alla necessità delle certificazioni da ottenere, dallo stato dell'immobile e dagli altri fattori indicati precedentemente, nonché del **coefficiente di vetustà** dell'immobile, considerando che non si sono operate ristrutturazioni comprendenti l'adeguamento sismico od azioni equivalenti sull'edificio, riferito ponderalmente ad un'età di 80 anni che, dalla letteratura estimativa, può ricavarsi come seguentemente riportato.

La formula proposta dall'*Unione Europea degli Esperti Contabili* (UEEC) è un algoritmo empirico utilizzato nelle perizie immobiliari per calcolare il deprezzamento fisico (o vetustà) di un edificio all'interno del metodo del costo (*cost approach*).

La formula permette di determinare la perdita di valore subita nel tempo da un immobile o dalle sue singole componenti (strutture, finiture, impianti).

La Formula UEEC esprime il coefficiente di deprezzamento (D) in funzione dell'età dell'immobile (n) e della sua vita utile stimata (V):

$$D = \frac{(n + V) \cdot n}{2 \cdot V^2}$$

Parametri di riferimento

Per un'applicazione corretta, l'UEEC suggerisce solitamente i seguenti parametri di vita utile:

- **Strutture:** 100 anni.
- **Finiture:** 25 anni.
- **Impianti:** 20 anni.

Applicazione (Metodo della Scomposizione)

Il valore dell'immobile viene spesso calcolato applicando la formula separatamente a ogni "macro-categoria funzionale" (*metodo della scomposizione*). Questo approccio garantisce una stima più precisa rispetto a un coefficiente forfettario, poiché riconosce che le diverse parti di un edificio invecchiano a ritmi differenti.

Calcolo del deprezzamento strutturale

Assumendo la vita utile standard (n) di 100 anni per le strutture:

- **Età (n):** 80 anni
- **Vita utile (V):** 100 anni

$$D_{str} = \frac{(80 + 100) \cdot 80}{2 \cdot 100^2} = \frac{180 \cdot 80}{20.000} = \frac{14.400}{20.000} = 0,72 \rightarrow \mathbf{72,00\%}$$

Il valore residuo della struttura è pari al **28,00%** del costo di ricostruzione a nuovo.

Situazione componenti secondarie

Dopo 80 anni, le altre componenti sono considerate tecnicamente esaurite dal punto di vista contabile/estimativo:

Finiture e Impianti: Avendo vite utili di 25 e 20 anni, hanno superato rispettivamente 3 e 4 cicli di vita. In assenza di ammodernamenti, il loro valore è nullo o limitato al valore di recupero (solitamente stimato forfettariamente al 5-10%).

Nel caso specifico gli impianti sono stati necessariamente “ammodernati” e le finiture “riadattate” rispetto a quelle presenti ottanta anni fa’ pertanto il *Valore di deprezzamento* viene corretto considerando questi aspetti che si stimano pari al 20% di apprezzamento:

$$D_{tot} = 72,00\% - 20,00\% = \mathbf{52,00\%} \text{ (pari ad una riduzione del } \mathbf{48,00\%} \text{ sul valore dell’immobile)}$$

Valore dell’immobile

Dal valore preliminarmente determinato di € 1.100,00/mq, tenuto conto di quanto riportato, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 126,46 \text{ mq} \times 48,00\% = \mathbf{€ 66.770,88}$$

Inoltre dovranno considerarsi i costi relativi al perfezionamento della pratica di sanatoria del piano secondo (mansarda) che comprendono le spese progettuali relative delle opere da sanare, le pratiche amministrative ed i diritti di istruttoria finalizzati al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria e le eventuali somme ancora dovute per gli oneri concessori e per l'oblazione, come appresso indicato:

COSTI TECNICO-AMMINISTRATIVI PRESUNTI	
Costi del progetto delle opere da sanare (piano mansarda), finalizzato al rilascio richiesta del Permesso di Costruire (grafici di progetto, relazione tecnica, Certificato di idoneità statica)	€ 2.500,00
Costi delle pratiche amministrative finalizzate al rilascio del Nulla Osta igienico sanitario A.S.L. competente per territorio	€ 200,00
Pratiche per aggiornamento catastale dell'immobile	€ 800,00
Oblazione [*] (50% pagamento al Comune di Lariano + 50% allo Stato)	€ 187,99
Oneri concessori [*] (pagamento al Comune di Lariano)	€ 145,27
Interessi legali su Oblazione (dal 25.6.1998 al 15.2.2026)	€ 102,51
Interessi legali su Oneri concessori (dal 25.6.1998 al 15.2.2026)	€ 79,22
Totale	€ 4.014,99
[*] Gli importi degli oneri concessori e dell'oblazione sono stati determinati dal Comune di Lariano e riportati nella nota prot. n° 6764 del 25.6.1998 ma dovranno essere ricalcolati solo in seguito al completamento dell'istruttoria sulla base del progetto di sanatoria da redigere a cura di un tecnico qualificato	

Riassumendo, i costi previsti dai precedenti calcoli, che dovranno detrarsi dal valore complessivo determinato per l'immobile oggetto di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

Valore determinato precedentemente	€ 66.770,88
Costi tecnico amministrativi presunti	-€ 4.014,99
Valore Totale Immobile	€ 62.755,89

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 62.755,89

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 62.750,00

(euro sessantaduemilasettecentocinquanta/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

- Rilevate difformità a livello urbanistico-edilizio.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Via Castello D'Ariano n.145, piano T-1-2	126,46 mq	496,25 €/mq	€ 62.755,77	100,00%	€ 62.755,77
Valore di stima (in cifra tonda):					€ 62.750,00

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.

Colleferro, li 15/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Lariano (RM) - Via Castello D'Ariano n. 145, piano T-1-2

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un'unica unità immobiliare, distribuita su tre piani fuori terra.

Esso è situato nel centro urbano del Comune di Lariano (RM), in una zona di pregio urbanistico, facilmente accessibile. L'accesso principale all'immobile avviene tramite Via Castello D'Ariano, attraverso uno slargo che funge da spazio di distribuzione per altri fabbricati della medesima area; da questo slargo è possibile raggiungere l'ingresso dell'edificio attraverso uno stradello che collega direttamente alla struttura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1921, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in Catasto al Fg. n. 9 P.III n. 1921 del Comune di Lariano in base ai seguenti atti:

Il P.R.G. di questo Comune, approvato in data 28/04/2005 con delibera di Giunta Regionale n° 512 e pubblicato sul BUR Lazio n° 19 - Supplemento Ordinario n° 1- in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n° 20, Supplemento Ordinario n° I - in data 20 Luglio 2005; Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. allegate al P.R.G. Comunale e gli Allegati Grafici (allegati alla Deliberazione di Giunta Regionale) e successive integrazioni a seguito del parere del C.R.P.T. n° 69/2 del 23-09-2004, e la zonizzazione urbanistica TAV. n° 7-1 e TAV. n° 7-2; Variante del PRG vigente, adottata con del CC n. 19 del 16.05.2024, in adeguamento al P.T.P.R. definitivamente approvato mediante Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021; l'art. 12 del D.P.R. 380/2001 (misure di salvaguardia), in attesa della definitiva approvazione del P.R.G., viene applicata la N.T.A. più restrittiva tra quelle innanzi citate. 1. Il Fabbricato in analisi secondo il P.R.G. Vigente si colloca all'interno di aree di zonizzazione della Zona B3. 2. Secondo il P.R.G. ADOTTATO l'immobile rientra all'interno di aree di zonizzazione della 3. Zona B3, oltre a essere compreso all'interno del perimetro delle aree gravemente compromesse o degradate ai sensi dell'art. 143 comma 4 lett. b) del codice individuate dal P.T.R. 4. L'immobile in oggetto, risulta sottoposto a vincolo ex art. 134, c. 1 lett. a) del D. Lgs. 42/04 (D.M. 14-02-1959 pubblicato sulla G.U. n° 53 del 03-03-1959). Si certifica inoltre che dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di uso civico i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'**Allegato "A"** alla presente Relazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 457/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Castello D'Ariano n. 145, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1921, Categoria A3	Superficie	126,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta prima del 1967.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un'unica unità immobiliare, distribuita su tre piani fuori terra. Esso è situato nel centro urbano del Comune di Lariano (RM), in una zona di pregio urbanistico, facilmente accessibile. L'accesso principale all'immobile avviene tramite Via Castello D'Ariano, attraverso uno slargo che funge da spazio di distribuzione per altri fabbricati della medesima area; da questo slargo è possibile raggiungere l'ingresso dell'edificio attraverso uno stradello che collega direttamente alla struttura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		