

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Magni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare n. 340/2025 riunita alla all'esecuzione immobiliare n. 490/2023 del R.G.E.

promossa da:

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

Società beneficiaria

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

Società mandataria

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

contro

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

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

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n.340/2025 riunita ad Esecuzione immobiliare 490/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.380,40	16

All'udienza del giorno 08/03/2024, il sottoscritto Ing. Magni Silvia, con studio in Via Antonio Gramsci, 252/D - 00040 - Lanuvio (RM), email ingmagnisilvia@gmail.com, PEC silvia.magni@pec.ording.roma.it, Tel. 340 8306073, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con atto di pignoramento notificato in data 21 novembre 2023 al Sig. **** Omissis **** iscritto al RGE n. 490/2023 in data 29 dicembre 2023 veniva pignorata la quota pari ad 1/6 dell'immobile oggetto della odierna esecuzione; con successivo atto di pignoramento notificato al Sig. **** Omissis **** e alla Sig.ra **** Omissis ****, rispettivamente in data 17 luglio 2025 e 07 agosto 2025, iscritto al RGE n. 340/2025 in data 09 settembre 2025 venivano pignorate le restanti quote dell'immobile nei confronti del signor **** Omissis **** (quota 1/6) e **** Omissis **** (quota 4/6). La procedura esecutiva RGE n. 340/2025 veniva pertanto riunita alla odierna procedura esecutiva RGE n. 490/2023.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Indipendenza n.3, piano 2

L'unità immobiliare in oggetto, distinta in catasto al foglio 22 particella 101 subalterno 6, è sita al secondo piano di una palazzina nel centro storico del comune di Ariccia (RM) in via indipendenza n. 3, ed è composta da cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, con una superficie complessiva di circa 60 mq. Adiacente all'ingresso dell'appartamento in oggetto è presente una piccola cantina a servizio dell'immobile stesso.

In data 09/04/2024 alle ore 16,00, come da comunicazione inviata ai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (rispettivamente tramite raccomandata n. 052602848860 n.052592955711 e n.052625222885 del giorno 20/03/2024), la scrivente, alla presenza del Custode Avvocato Riccardo Guidaldi, si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto, ma non è stato possibile accedere stante l'assenza degli esecutati. In seguito ad ulteriori comunicazioni inviate agli esecutati, in data 17 aprile 2024 la sottoscritta ha effettuato accesso all'immobile e ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali alla presenza della Sig.ra **** Omissis **** e dell'avvocato Guidaldi Riccardo, in qualità di custode. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Indipendenza n.3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

-Atto di precetto notificati rispettivamente al Sig. **** Omissis **** in data 08 Agosto 2023 (procedura esecutiva RGE n. 490/2023), al Sig. **** Omissis **** ai sensi dell'art. 143 cpc in data 22 maggio 2025 (procedura esecutiva RGE n. 340/2025), alla Sig.ra **** Omissis **** ai sensi dell'art. 140 cpc in data 15 maggio 2025

- Pignoramento notificato :

- in data 21/11/2023 all'esecutato Sig. **** Omissis **** (Procedura esecutiva n. 490/2023),
- in data 07/08/2025 all'esecutato Sig.ra **** Omissis **** (Procedura esecutiva n. 340/2025), ai sensi dell'art. 140 cpc notifica avvenuta per compiuta giacenza, non curato il ritiro;
- in data 17/07/2025 all'esecutato Sig. **** Omissis **** (Procedura esecutiva n. 340/2025), ai sensi dell'art.143 cpc

-Nota di trascrizione del pignoramento depositata :

- in data 27/02/2024, numero generale 10275 e numero particolare 7670, per la quota di 1/6 del Sig. **** Omissis ****
- in data 14/08/2025, numero generale 49667 e numero particolare 35815, per la quota di 1/6 del Sig. **** Omissis **** e per la quota di 4/6 del sig.ra **** Omissis ****,

- Istanza di vendita, relativa alla quota di 1/6 del sig. **** Omissis ****, deposita in data 03/01/2024, nei termini di legge ex. art. 497 e 567 1° comma, per la restante quota di proprietà del Sig. **** Omissis **** (1/6) e della Sig.ra **** Omissis **** (4/6) non risulta agli atti istanza di vendita, il precedente in data 23/09/2025 depositava istanza di riunione della procedura RGE 340/2025 alla procedura RGE 490/2023,

- Documentazione ipocatastale, relativa alla quota di 1/6 del sig. **** Omissis ****, ex art. 567 c.p.c. 2° comma depositata in data 07/03/2024, nei termini di legge,

- Documentazione ipocatastale, relativa alla quota di 1/6 del sig. **** Omissis **** e alla quota di 4/6 della Sig.ra **** Omissis ****, ex art. 567 c.p.c. 2° comma depositata in data 09/09/2025, nei termini di legge,

- Non risultano altri creditori ipotecari a cui è necessario notificare l'avviso ex art.498 c.pc.

- Non risultano altri comproprietari a cui è necessario notificare l'avviso ex art.599 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

Tale unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 22 particella 101 subalterno 6, sita al piano secondo, confina con l'unità immobiliare posta al medesimo piano distinta con il subalterno n. 7, e con la sottostante unità immobiliare al piano primo distinta con il subalterno 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	61,50 mq	1	61,50 mq	3,00 m	2
Cantina	2,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				62,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 101, Sub. 6 Categoria A4 Piano 2
Dal 03/01/1984 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 101, Sub. 6 Categoria A4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 112,07 Piano 2
Dal 26/02/2004 al 11/12/2025	**** Omissis **** quota proprietà 1/6 **** Omissis **** quota proprietà 1/6 **** Omissis **** quota proprietà 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 101, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 112,07 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
	22	101	6		A4	1	3.5 Vani	62 mq	112,07 €	2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale attuale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Esistono delle difformità, non sanate, tra la planimetria, che legittima l'immobile, identificata con la scheda RM. 2409953 del 1939 e lo stato attuale.

Sull'immobile foglio 22 particella 101 subalterno 6 sono state effettuate le seguenti variazioni:

- del 26/11/2016 classamento proposto pratica n.0732742/2016, annotazione classamento e rendita non rettificati entro i dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (DM 701/94)
- n. 213232/2105 del 26/11/2015 con cui è stata aggiornata la toponomastica, in via indipendenza n.3
- del quadro tariffario del 01/01/1992

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e qualità delle finiture nel complesso è discreto, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento in oggetto da strada pubblica, Via indipendenza n.3, avviene attraverso una scala esterna e un vano scala chiuso comune ad altri due appartamenti facenti parte dell'edificio stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia costruttiva: tipo civile in muratura portante

Altezze interne: 2.90 mt

Copertura dell'intero fabbricato: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne intonacate e tinteggiate

Pareti interne: rivestimento in materiale ceramico in bagno e angolo cottura, intonacate e tinteggiate negli altri ambienti

Pavimentazione interna: pavimentazione monocottura

Infissi interni ed esterni: finestre in legno, porte interne in legno, porta ingresso in legno

Impianto elettrico sottotraccia 220V

Impianto termico: Autonomo con radiatori a parete e caldaia per acs e riscaldamento.

Impianto idrico: sottotraccia

Altri impianti: citofonico

Posto Auto: non presente.

Smaltimento acque nere: allacciato alla fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla Signora Marianna Silvestri proprietaria dell'immobile per la quota di 4/6.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1984 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Jannitti Piromallo	03/01/1984	19510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Roma 2	14/01/1984	2075	1867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2004	**** Omissis **** quota di proprietà 4/6 **** Omissis **** quota di proprietà 1/6 **** Omissis ****, quota di proprietà 1/6	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/2010	1027/9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Roma 2	25/01/2011	3307	2131
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto di mutuo
Iscritto a uffici di pubblicità immobiliare Roma 2 il 10/12/2015
Reg. gen. 49729 - Reg. part. 8199
Quota: 1/1
Importo: € 85.000,00 oltre interessi e spese per l'importo complessivo di € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a uffici di pubblicità immobiliare Roma 2 il 27/02/2024
Reg. gen. 10275 - Reg. part. 7670
Quota: 1/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a uffici di pubblicità immobiliare Roma 2 il 14/08/2025
Reg. gen. 49667 - Reg. part. 35815
Quota: 5/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 e **** Omissis **** per i diritti pari a 4/6

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio 22 particella 101 nel P.R.G. ricade all'interno di un limite di comprensorio denominato "Centro Storico" e individuato nella zona A2 zona storica di valore ambientale art. 16 delle NTA "zona Storica", mentre nel P.P."centro storico" approvato con D.C.C. n.8 del 30/01/1996 e modificato con Variante alle N.T.A. del Piano particolareggiato, adottata con D.C.C. n.56 del 10/07/2008, approvata con modifiche d'ufficio, con D.G.R. Lazio n. 48 del 29/01/2010, nella Tav. 9 "interventi edilizi" e classificato come B2 "Edifici o Complessi con andamenti tessiture ed elementi incongrui, rispetto ai tipi ed ai tessuti originari" Art.20 delle N.T.A. del P.P.

Dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. - Nelle zone A2 "Fabbricati di valore ambientale" : i Fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia.

Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi

di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di conservazione delle facciate e della infrastruttura viaria, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione delle parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfetazioni) per le quali è prevista la demolizione ma non la ricostruzione.

Per il centro storico, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, che assume il carattere di un progetto generale di restauro architettonico, con la approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti competente. Essa deve dettare norme anche sulla destinazione d'uso degli immobili.

Dall'art. 20 delle N.T.A. del P.P. "Centro Storico" - B2 " Edifici o Complessi con andamenti tessiture ed elementi incongrui, rispetto ai tipi ed ai tessuti originari": in questa subcategoria gli interventi dovranno porre particolare al miglioramento della qualità strutturale del manufatto tendendo ad eliminare, o almeno a ridurre le incongruenze rispetto ai tipi ed ai tessuti più antichi. La conseguente maggiore ampiezza dell'intervento dovrà essere soprattutto finalizzata - ove possibile- alla reintegrazione degli elementi caratteristici del tessuto seriale originario e comunque a migliorare la leggibilità. Anche nelle unità edilizie comprese in questa subcategoria sono possibili le operazioni specificate nella sub-categoria B1.

Si riporta anche il testo dell'art. 19 delle N.T.A. del P.P. "Centro storico" relativo al B1 " Edifici o Complessi aventi carattere di organismo o di insieme strutturale e/o formale coerente " : in questa Sub-categoria gli interventi di risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 7, possono prevedere anche l'apertura di chiostrine e/o di possi per l'illuminazione e l'areazione di ambienti interni. Stesse procedure possono essere adottate per realizzazione di vani necessari all'installazione di ascensori, montacarichi, scale aggiuntive , ecc. Tuttavia quanto precede non legittima la possibilità di demolire integralmente o parzialmente archi, volte e/o solai in legno antichi o pregiati che invece devono essere conservati.

Restano fatte salve le disposizioni di cui art. 17 della Legge 1150 del 17 agosto 1942.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni ed i vincoli inerenti le altre norme statali e regionali di legge e regolamento in materia urbanistica ed edilizia, tra le quali:

- sottoposto a vincolo paesaggistico giusto DM del 29/08/1959 confermato nella propria efficacia nell'art. 157 del D.Lgs n.42/2004
- sottoposto a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. M del D.Lgs n.42/2004
- ricompreso nella perimetrazione del parco regionale dei castelli Romani, istituito con L:R. 2/1984
- Interessato dal vincolo del volo ENAC - Porzione del territorio con limite di altezza 30m.;
- risulta cadere nell'area vincolata PAI (Piano stralcio per assetto idrogeologico) giusta DGR n.17 del 04/04/2012 (BURL n.21 del 07/06/2012)
- l'intero territorio comunale risulta classificato in zona sismica n.2, sottozona B, ai sensi del DGR Lazio n.387/09 e 835/09;
- vista la Carta degli usi civici redatta all'arch. L Cupelloni e dal geom. B Ricciardi in qualità di perito Demaniale, adottata dal C.C. con atto n.97 del 07/11/1998 non è gravato da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.1766)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta costruito in data antecedente al 1942, ovvero in data precedente alla prima legge urbanistica n.1150/1942, che imponeva l'obbligo della licenza edilizia per le nuove costruzioni. Per tali immobili lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di

cui sia dimostrata la provenienza.

Agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Ariccia non è presente alcuna documentazione attestante la realizzazione dell'immobile, pertanto la legittimità dell'immobile in oggetto può essere desumibile dalla planimetria catastale presente agli atti presso gli uffici dell'agenzia del territorio, con scheda n. RM 2409953 del 1939.

Inoltre l'esistenza dell'edificio in oggetto, identificato al catasto fabbricati al foglio 22 particella 101, è individuato sia nella mappa d'impianto catastale (allegato n.8) che nel piano di ricostruzione del dopo guerra del comune di Ariccia, (allegato n.7)

Nel 2015 con un progetto di CILA in sanatoria, protocollo n.30883 del 19/11/2015 sono state sanate alcune delle difformità interne, consistenti nella modifica della porta di collegamento tra cucina e salone, nella realizzazione del bagno, il tutto riscontrabile dall'elaborato grafico presente in allegato n.6.

Dal confronto della planimetria catastale redatta nel 1939, identificata con scheda n.RM 2409953, e del progetto di Cila in Sanatoria del 2015 sono state individuate delle difformità edilizie. Nella Cila in sanatoria depositata agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Ariccia prot. 30883/2015, è stata dichiarata la conformità dell'ante operam, (allegato n.6), alla planimetria catastale presentata nel 1939, registrata con scheda n.RM 2409953 (allegato n. 2), ma sono presenti delle differenze tra le due planimetrie, ovvero il posizionamento della finestra della cucina e della porta di collegamento tra cucina e salone, realizzata all'interno di una porzione di muro graficizzata come non portante. Tale difformità, graficizzate nell'allegato n.9 "Elaborato grafico", sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, in seguito al pagamento di una sanzione edilizia e ambientale.

Infine si evidenzia che le lievi difformità della sagoma tra la planimetria del 1939 e la graficizzazione del progetto di CILA in sanatoria redatto nel 2015, siano dovute ad una scarsa precisione, vista l'epoca di realizzazione, della prima planimetria catastale del 1939, in quanto l'andamento attuale dei muri portanti perimetrali, che individuano la sagoma dell'edificio, è confermato anche dalla mappa d'impianto e dal piano di ricostruzione del 1947 del comune di Ariccia, rispettivamente allegato n. 8 e n.7.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della consistenza del compendio pignorato, si procede alla costituzione di un unico lotto di vendita, costituito dall'immobile sito al 2 piano della palazzina sita in via Indipendenza n.3 Ariccia distinta in catasto al foglio 22 particella 101 subalterno 6.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Indipendenza n.3, piano 2
L'unità immobiliare in oggetto, distinto in catasto al foglio 22 particella 101 subalterno 6, è sito al secondo piano di una palazzina nel centro storico del comune di Ariccia (RM) in via indipendenza n. 3, ed è composto da cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, con una superficie complessiva di circa 60 mq. Adiacente all'ingresso dell'immobile è presente una piccola cantina a servizio dell'immobile stesso. In data 09/04/2024, come da avviso inviato al Sig. **** Omissis ****, Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, rispettivamente tramite raccomandata n. 052602848860 n.052592955711 e n.052625222885 del giorno 20/03/2024, la scrivente, alla presenza del Custode Avvocato Riccardo Giudaldi, alle ore 16.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto, ma non è stato possibile accedere all'immobile stante l'assenza degli esecutati. In seguito ad ulteriori comunicazioni con la Sig.ra **** Omissis **** in data 17 aprile 2024 la sottoscritta ha effettuato accesso all'immobile e ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali alla presenza della Sig.ra **** Omissis **** e dell'avvocato Giudaldi Riccardo, in qualità di custode.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 101, Sub. 6, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 57.380,40

La stima del compendio immobiliare è stata determinata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, dello stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza e sulla situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato nel comune di Ariccia, centro storico, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile in oggetto, applicando coefficienti incrementativi o decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato.

Il valore unitario di mercato è stato determinato analizzando i seguenti valori riferiti a beni comparabili a quello in oggetto in condizioni ordinarie:

- i dati desunti da indagini di mercato nel comune di Ariccia, attraverso consultazioni di pubblicazione di settore e borsini immobiliari,
- la pubblicazione delle valutazioni immobiliari OMI nel comune di Ariccia,

Da tale analisi si è così determinato il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima pari ad 1.050,00euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - Via Indipendenza n.3, piano 2	62,10 mq	1.050,00 €/mq	€ 65.205,00	100%	€ 65.205,00
Valore di stima:					€ 65.205,00

Valore di stima: € € 65.205,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12,00	%

Valore finale di stima: € 57.380,40

La stima del compendio immobiliare è stata determinata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, dello stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza e sulla situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato nel comune di Ariccia, centro storico, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile in oggetto, applicando coefficienti incrementativi o decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato.

Il valore unitario di mercato è stato determinato analizzando i seguenti valori riferiti a beni comparabili a quello in oggetto in condizioni ordinarie:

- i dati desunti da indagini di mercato nel comune di Ariccia, attraverso consultazioni di pubblicazione di settore e borsini immobiliari,
- la pubblicazione delle valutazioni immobiliari OMI nel comune di Ariccia,

Da tale analisi si è così determinato il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima pari ad 1.050,00euro al mq.

L'importo di stima è stato applicato un deprezzamento dovuto alla presenza di difformità edilizie, sanabili ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, in seguito al pagamento di una sanzione edilizia e ambientale.

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 12/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magni Silvia

- ✓ Allegato N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 11/12/2025)
- ✓ Allegato N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale al 1939 e al 1915
- ✓ Allegato N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 22 particella 101
- ✓ Allegato N° 4 Rilievo fotografico
- ✓ Allegato N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ Allegato N° 6 Altri allegati - progetto 2015 Cila in sanatoria
- ✓ Allegato N° 7 Altri allegati - Piano di Ricostruzione Comune di Ariccia
- ✓ Allegato N° 8 Altri allegati - Mappa catastale d'impianto
- ✓ Allegato N° 9 Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ Allegato N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Indipendenza n.3, piano 2

L'unità immobiliare in oggetto, distinto in catasto al foglio 22 particella 101 subalterno 6, è sito al secondo piano di una palazzina nel centro storico del comune di Ariccia (RM) in via indipendenza n. 3, ed è composto da cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, con una superficie complessiva di circa 60 mq. Adiacente all'ingresso dell'appartamento in oggetto è presente una piccola cantina a servizio dell'immobile stesso. In data 09/04/2024, come da avviso inviato al Sig. **** Omissis ****, Sig **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, rispettivamente tramite raccomandata n. 052602848860 n.052592955711 e n.052625222885 del giorno 20/03/2024, la scrivente, alla presenza del Custode Avvocato Riccardo Giudaldi, alle ore 16.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto, ma non è stato possibile accedere all'immobile stante l'assenza degli esecutati. In seguito ad ulteriori comunicazioni con la Sig.ra **** Omissis **** in data 17 aprile 2024 la sottoscritta ha effettuato accesso all'immobile e ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali alla presenza della Sig.ra Silvestri Mariana e dell'avvocato Giudaldi Riccardo, in qualità di custode. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 101, Sub. 6, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio 22 particella 101 nel P.R.G. ricade all'interno di un limite di comprensorio denominato "Centro Storico" e individuato nella zona A2 zona storica di valore ambientale art. 16 delle NTA "zona Storica", mentre nel P.P. "centro storico" approvato con D.C.C. n.8 del 30/01/1996 e modificato con Variante alle N.T.A. del Piano particolareggiato, adottata con D.C.C. n.56 del 10/07/2008, approvata con modifiche d'ufficio, con D.G.R. Lazio n. 48 del 29/01/2010, nella Tav. 9 "interventi edilizi" e classificato come B2 "Edifici o Complessi con andamenti tessiture ed elementi incongrui, rispetto ai tipi ed ai tessuti originari" Art.20 delle N.T.A. del P.P. Dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. - Nelle zone A2 "Fabbricati di valore ambientale" : i Fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia. Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di conservazione delle facciate e della infrastruttura viaria, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione delle parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfetazioni) per le quali è prevista la demolizione ma non la ricostruzione. Per il centro storico, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, che assume il carattere di un progetto generale di restauro architettonico, con la approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti competente. Essa deve dettare norme anche sulla destinazione d'uso degli immobili. Dall'art. 20 delle N.T.A. del P.P. "Centro Storico" - B2 " Edifici o Complessi con andamenti tessiture ed elementi incongrui, rispetto ai tipi ed ai tessuti originari": in questa subcategoria gli interventi dovranno porre particolare al miglioramento della qualità strutturale del manufatto tendendo ad eliminare, o almeno a ridurre le incongruenze rispetto ai tipi ed ai tessuti più antichi. La conseguente maggiore ampiezza dell'intervento dovrà essere soprattutto finalizzata - ove possibile- alla reintegrazione degli elementi caratteristici del tessuto seriale originario e comunque a migliorare la leggibilità. Anche nelle unità edilizie comprese in questa subcategoria sono possibili le operazioni specificate nella sub-categoria B1. Si riporta anche il testo dell'art. 19 delle N.T.A. del P.P. "Centro storico" relativo al B1 " Edifici o Complessi aventi carattere di organismo o di insieme strutturale e/o formale coerente" : in questa Sub-categoria gli interventi di risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 7, possono prevedere anche l'apertura di chiostrine e/o di possi per l'illuminazione e l'areazione di ambienti interni. Stesse procedure possono essere adottate per realizzazione di vani necessari all'installazione di ascensori, montacarichi, scale aggiuntive , ecc. Tuttavia quanto precede non legittima la possibilità di demolire integralmente o parzialmente archi, volte e/o solai in legno antichi o pregiati che invece devono essere conservati. Restano fatte salve le

disposizioni di cui art. 17 della Legge 1150 del 17 agosto 1942. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni ed i vincoli inerenti le altre norme statali e regionali di legge e regolamento in materia urbanistica ed edilizia, tra le quali: - sottoposto a vincolo paesaggistico giusto DM del 29/08/1959 confermato nella propria efficacia nell'art. 157 del D.Lgs n.42/2004 -sottoposto a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. M del D.Lgs n.42/2004 - ricompreso nella perimetrazione del parco regionale dei castelli Romani, istituito con L.R. 2/1984 - Interessato dal vincolo del volo ENAC - Porzione del territorio con limite di altezza 30m.; - risulta cadere nell'area vincolata PAI (Piano stralcio per assetto idrogeologico) giusta DGR n.17 del 04/04/2012 (BURL n.21 del 07/06/2012) - l'intero territorio comunale risulta classificato in zona sismica n.2, sottozona B, ai sensi del DGR Lazio n.387/09 e 835/09; - vista la Carta degli usi civici redatta all'arch. L Cupelloni e dal geom. B Ricciardi in qualità di perito Demaniale, adottata dal C.C. con atto n.97 del 07/11/1998 non è gravato da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.1766)

Prezzo base d'asta: € 57.380,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.340/2025 RIUNITA AD ESECUZIONE
IMMOBILIARE 490/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.380,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Indipendenza n.3, piano 2		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 101, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	62,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e qualità delle finiture nel complesso è discreto, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto, distinto in catasto al foglio 22 particella 101 subalterno 6, è sito al secondo piano di una palazzina nel centro storico del comune di Ariccia (RM) in via indipendenza n. 3, ed è composto da cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, con una superficie complessiva di circa 60 mq. Adiacente all'ingresso dell'appartamento in oggetto è presente una piccola cantina a servizio dell'immobile stesso. In data 09/04/2024, come da avviso inviato al Sig **** Omissis ****, Sig **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, rispettivamente tramite raccomandata n. 052602848860 n.052592955711 e n.052625222885 del giorno 20/03/2024, la scrivente, alla presenza del Custode Avvocato Riccardo Giudaldi, alle ore 16.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto, ma non è stato possibile accedere all'immobile stante l'assenza degli esecutati. In seguito ad ulteriori comunicazioni con la Sig.ra **** Omissis **** in data 17 aprile 2024 la sottoscritta ha effettuato accesso all'immobile e ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali alla presenza della Sig.ra **** Omissis **** e dell'avvocato Giudaldi Riccardo, in qualità di custode.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		