
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 506/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	10



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	13
Parti Comuni.....	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	17



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	333
Riepilogo bando d'asta	344
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 506/2024 del R.G.E.....	3636
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 258.200,00	3636
-Elenco allegati.....	38



INCARICO

All'udienza del 03/03/2025, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 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 delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Porzione di edificio trifamiliare denominato Villino B, sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente: intera quota appartamento posto al piano terra e primo, composto al piano terra da soggiorno, cucina, camera, bagno, scala di collegamento al piano primo e area giardinata antistante e retrostante; oltre due camere da letto, bagno e un balcone al piano primo. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.125 ed una superficie commerciale di mq. 150,10. L'U.I. confina nell'insieme con distacchi Villino A, Villino C, proprietà int. 3, proprietà int. 1, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile è ubicato in zona posta ai margini del centro edificato, a confine con aree boschive e con la zona meridionale della lottizzazione "Monte Gentile", posta a meno di un chilometro dal centro storico e dalla Via Appia Nuova. La viabilità di spina è costituita dalla S.R. 218-Via Rocca di Papa che collegano l'ambito alla SS 7-Appia Nuova e alla S.S. 217-Via dei Laghi, le quali a loro volta collegano il Comune di Ariccia con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette direttamente al sovra sistema extraurbano (GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto. Infine l'immobile dista circa Km. 1,00 dal Centro storico, mentre da Roma dista circa 28 Km. Infine la zona è priva di attrezzature e servizi di quartiere nonché attività commerciali, trattandosi di una lottizzazione ante PRG, a destinazione residenziale.

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Locale cantina facente parte del fabbricato sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da scala in parte scoperta ubicata su area giardinata a ridosso del prospetto d'ingresso dell'appartamento di cui al n. 1. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 6, e convenzionale di mq. 9,00, confinante con corridoio di accesso, distacco verso Villino C, box n. 1, salvo se altri.

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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Posto auto coperto facente parte del fabbricato sito in Ariccia, con accesso da Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da ingresso ricavato su rampa comune ubicata sul prospetto sud dell'edificio. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 18, e convenzionale di mq. 18,00, confinante con vano scala, box n. 3, locale caldaia, spazio comune di accesso, salvo se altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

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

Come risulta dalla relazione sostitutiva notarile e dalla relazione del Professionista in atti, la documentazione è completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

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

Come risulta dalla relazione sostitutiva notarile e dalla relazione del Professionista in atti, la documentazione è completa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

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

Come risulta dalla relazione sostitutiva notarile e dalla relazione del Professionista in atti, la documentazione è completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

OMISSIS;
OMISSIS



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

OMISSIS

OMISSIS

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

OMISSIS

OMISSIS

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

L'U.I. confina nell'insieme con distacchi Villino A, Villino C, proprietà int. 3, proprietà int. 1, salvo se altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1



confinante con corridoio di accesso, distacco verso Villino C, box n. 1, salvo se altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Confinante con vano scala, box n. 3, locale caldaia, spazio comune di accesso, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	128,10 mq	1	128,10 mq	2,85 m	T-1
Giardino	195,00 mq	195,00 mq	0,10	19,50 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	8,40 mq	8,40 mq	0,30	2,52 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				150,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,42 m	S1



Totale superficie convenzionale:	18,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	18,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Come da visura storica prodotta in allegato

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Come da visura storica prodotta in allegato

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Come da visura storica prodotta in allegato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	15	509		A7	3	7 vani	125 mq	849,57 €	T-1	502

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	15	507		C2	6	6,00	9,00 mq	15,18 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	15	505		C6	7	18	18 mq	85,53 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Nulla

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Nulla



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Nulla

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Nulla

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Nulla

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Nulla

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, ancorchè in disuso e quindi con area giardinata incolta.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1



U.I. con accesso indipendente da via Roccette

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Accesso da scala in parte scoperta ubicata su area giardinata a ridosso del prospetto d'ingresso dell'appartamento di cui al n. 1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Posto auto coperto con accesso da Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa. Lo stesso è posto al piano interrato, a cui si accede da ingresso ricavato su rampa comune ubicata sul prospetto sud dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

-Caratteristiche costruttive dell'edificio.

L'U.I. fa parte di un fabbricato trifamiliare costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra costruito a partire dal 1969 e ultimato nel 1974.

L'edificio in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in c.a.;
 - solai in laterocemento;
 - tamponature perimetrali a cassetta spess. circa cm. 40;
 - facciate rivestite con listello di cortina in laterizio, oltre zoccolatura basamentale in porfido ad opera incerta.
- Aggetti intonacati e tinteggiati in stato mediocre;
- copertura a tetto con manto di tegole laterizie;



-rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di media qualità e in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, ancorchè in parte datati ed in parte rifatti;

Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento posto su due livelli è composto al piano terra da soggiorno, cucina, camera, bagno, scala di collegamento al piano primo e area giardinata antistante e retrostante; oltre due camere da letto, bagno e un balcone al piano primo. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.125 ed una superficie commerciale di mq. 150,10.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

-pavimenti in monocottura o ceramica al piano terra oltre in pannelli di laminato tipo parquet, al piano primo. Il balcone al piano primo presenta pavimentazione in gres datato;

-le pareti sono intonacate e tinteggiate;

-i soffitti sono intonacati e tinteggiati;

-il bagno al piano terra, che appare completamente rifatto da qualche decennio, presenta pavimento e rivestimento in monocottura e ceramica; mentre il bagno del piano primo presenta materiali (ceramica) e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (anni '70);

-le bussole interne sono in legno tamburato e/o con specchiatura in vetro;

-portoncino d'ingresso in a.a. verniciato a fuoco ma non blindato;

-Gli infissi sono in lega di alluminio e vetro atermico con tapparelle in pvc;

-l'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di solo interruttore magnetotermico, non a norma;

-l'impianto idrico-sanitario è a norma. Il rifornimento idrico avviene da acquedotto;

-l'impianto termico è di tipo autonomo alimentato a gas, ma privo di caldaia, poichè asportata;

-L'u.i. è dotata di impianto fognario che recapita nella rete comunale.

L'area giardinata presenta piante ornamentali arbustive ed arboree variamente ubicate, vialetto d'ingresso delimitato da muretto in muratura di tufo in parte intonacata, con p. calpestio in ghiaietto. La recinzione perimetrale è costituita da basamento in muratura intonacata con sovrastante recinzione metallica, oltre paletti e rete plastificata. Il cancelletto pedonale che dà accesso dalla strada è in profilati di ferro verniciato. Il tutto incolto, invaso da piante erbacee spontanee, poichè in stato di abbandono da tempo.

Il resto trovasi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (cfr. servizio fotografico)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Per le caratteristiche generali dell'edificio si rimanda a quanto riferito per l'U.I. principale n. 1.

Invece la cantina è composta da un unico vano della superficie catastale di mq. 9, e netta di mq. 6.

In ordine alle rifiniture interne, (stante la presenza di materiale e oggetti di varia natura ivi depositati, che hanno reso difficoltoso l'accesso) si è osservato quanto segue:

-pavimento in cemento;

-le pareti con intonaco rustico e tinteggiate;

-il soffitto come le pareti;

-porta d'ingresso in lamiera;

-l'impianto elettrico, punto luce cavo a vista;

-Porta di ingresso da scala interna in lamiera.

Il tutto trovasi in mediocre stato di manutenzione e conservazione;(cfr. servizio fotografico)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Per le caratteristiche generali dell'edificio si rimanda a quanto riferito per l'U.I. principale n. 1.

Invece il posto auto è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 18.



In ordine alle rifiniture interne, (stante la presenza di materiale e oggetti di varia natura ivi depositati, che hanno reso difficoltoso l'accesso) si è osservato quanto segue:

- pavimento in cemento;
- le pareti con intonaco rustico e tinteggiate;
- il soffitto come le pareti;
- privo di infisso di chiusura;
- l'impianto elettrico, punto luce cavo a vista;
- Porta di ingresso da rampa costituita da basculante in lamiera.

Il tutto trovasi in mediocre stato di manutenzione e conservazione;(cfr. servizio fotografico)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile non è utilizzato e si presenta in stato di abbandono

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile non è utilizzato e si presenta in stato di abbandono e ricolmo di oggetti e materiale vario.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile non è utilizzato e si presenta in stato di abbandono e ricolmo di oggetti e materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Vedi relazione professionista e certificazione notarile

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi relazione professionista e certificazione notarile

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi relazione professionista e certificazione notarile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCLETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Oneri di cancellazione

Vedi relazione custode e relazione notarile.

Formalità presenti.

1-Ipoteca volontaria iscritta in data 10/05/2021 formalità n. 25624/4039 a favore di **OMISSIS**

S.p.a. contro **OMISSIS**

2-Atto di pignoramento procedura R.G.E. n. 506/2024 trascritto in data 03/01/2025 formalità n. 205/120 a favore di **OMISSIS**

3-Atto di pignoramento procedura R.G.E. n. 138/2025 trascritto in data 14/04/2025 formalità n. 21235/15305 a favore **OMISSIS**



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Vedi relazione custode e relazione notarile.

Formalità presenti.

1-Ipoteca volontaria iscritta in data 10/05/2021 formalità n. 25624/4039 a favore di **OMISSIS**

S.p.a. contro **OMISSIS**

2-Atto di pignoramento procedura R.G.E. n. 506/2024 trascritto in data 03/01/2025 formalità n. 205/120 a favore di **OMISSIS**

3-Atto di pignoramento procedura R.G.E. n. 138/2025 trascritto in data 14/04/2025 formalità n. 21235/15305 a favore **OMISSIS**

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Vedi relazione custode e relazione notarile.

Formalità presenti.

1-Ipoteca volontaria iscritta in data 10/05/2021 formalità n. 25624/4039 a favore di **OMISSIS**

S.p.a. contro **OMISSIS**

2-Atto di pignoramento procedura R.G.E. n. 506/2024 trascritto in data 03/01/2025 formalità n. 205/120 a favore di **OMISSIS**

3-Atto di pignoramento procedura R.G.E. n. 138/2025 trascritto in data 14/04/2025 formalità n. 21235/15305 a favore **OMISSIS**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariccia l'immobile, attualmente, ricade nel vigente PRG (adottato nel 1977 e s.m.i.), in Zona B/3 con destinazione residenziali di completamento con indice di f.f. 0,5 Mc/mq - Ubicazione ai margini del Centro abitato. Il tutto come risulta dalla documentazione allegata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCHETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Vedi bene n. 1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A-Titolo originario del fabbricato.

A/1-Licenza Edilizia n. 160/1968 del 26 luglio 1968 per la costruzione di un villino bifamiliare;

A/2-Per le strutture in C.A. fu presentata denuncia alla Prefettura di Roma in data 18/07/1968.

B-L'edificio residenziale, di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, in generale presenta delle difformità rispetto alla L.E. del 1968, poichè sono state realizzate tre u.i. in luogo delle due assentite.

In particolare le difformità afferenti l'immobile in questione consistono in diversa distribuzione interna, con modifica delle finestre, lato giardino e aumento della superficie utile a seguito di incorporazione di un vano facente parte originariamente dell'unità abitativa confinante, e quindi senza aumento di superficie utile complessiva del villino assentito originariamente.

In relazione a ciò è stata presentata domanda di sanatoria ex lege 47/85, come segue;

B/1-Domanda di sanatoria n. 3480 del 26/03/1986 ex Legge 47/85 per esecuzione opere in difformità della L.E. 160/68. La pratica è in corso di definizione, come meglio precisato in appresso;

B/2- N.O. Paesaggistico della Soprintendenza per i B.A. e A. del Lazio del 27/12/1996 su Determina Regionale n. 3077/2 del 2/02/1996;

B/3-Parere favorevole vincolo archeologico ex art. 13 L.R. 24/98 rilasciato nella Conferenza di Servizi del 5/05/2014;

B/4- Determina Indennità Risarcitoria n. 25 del 23/7/2015 del Comune di Ariccia, ex art. 146 del D.Lgs 42/04, Decreto 26/9/97 del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, per danno ambientale di €. 3.192,15, parzialmente corrisposta.

C-Come anticipato al punto B/1, la procedura di sanatoria risulta allo stato in corso di definizione.

Infatti, il Comune di Ariccia, in data 24/11/2024, su istanza dello scrivente, attraverso l'Ufficio Condono- Soc. CO.GE.SI. srl (attualmente incaricata per la gestione delle pratiche di sanatoria) ha inviato a mezzo pec, apposita scheda istruttoria con richiesta di integrazione documentale necessaria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui alla domanda di condono prot. n. 3480 del 26/03/1986, n. interno 552 sot. 2 -Richiedente originario- omissis. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione prodotta in allegato.

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.
- Pertanto, sulla scorta di quanto sopra riferito, sono state individuate le seguenti attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile, come da comunicazione ricevuta a mezzo pec, dal Comune di Ariccia- Ufficio Condono afferente la richiesta di integrazione documentale necessaria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, (cfr. allegato). Più precisamente;

A) Elenco documentazione integrativa da produrre.

- Visura storica e planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U.
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 di non avere carichi pendenti per i delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter con allegato documento di riconoscimento debitamente firmato da ciascun proprietario, come da



modello predisposto presente sul sito istituzionale.

- Certificazione di idoneità Statica, ai sensi della Legge 1086/71 e s.m.i. con deposito all'Organo Regionale competente (Genio Civile).
- Dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo e dichiarazione della data dell'abuso, comprensiva di fotocopia del documento di identità debitamente firmato, come da modello predisposto sul sito istituzionale.
- Relazione Tecnica dettagliata delle opere oggetto di istanza di condono edilizio, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, come da modello predisposto presente sul sito istituzionale.
- Atto di proprietà o titolo di disponibilità del bene interessato alla domanda di condono nel rispetto di quanto richiesto ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/01.
- Delega per presentazione e ritiro documentazione.
- Nulla osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli esistenti sull'Area (per esempio il Vincolo paesaggistico di cui alla L. 1497/39; le aree gravate da uso civico). In attesa della definizione dell'iter, copia della richiesta protocollata presso l'Ente preposto al rilascio del N.O;
- Elaborato grafico dettagliato con illustrate compiutamente le opere oggetto di condono edilizio, ante e post operam con prospetti, sezioni e cartografia urbanistica relativa al PRG, PP e stralci delle cartografie del PTPR della Regione Lazio, (in tre copie se integrazione cartacea) firmato da un professionista abilitato all'esercizio della professione.

B) Tabella oneri amministrativi da corrispondere.

OBLAZIONE MINISTERIALE		
Importo da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti	€	658,80
	Di cui	
1-Importo da versare al Ministero LL.PP. a saldo	€	329,40
2-Importo da versare al comune a saldo	€	329,40

ONERI CONCESSORI		
Importo versato	€	206,58
3-Importo da versare al comune a saldo comprensivo degli interessi dovuti	€	6.034,22

CONTRIBUTO 10% ONERI CONCESSORI Art. 32 c. 40 L. 326/03		
Importo versato	€	0,00
4-Importo da versare al comune a saldo comprensivo degli interessi dovuti	€	624,08

DIRITTI DI SEGRETERIA		
5-Importo da versare al comune a saldo	€	400,00

Totale oblazione, oneri concessori contribuite e diritti		
	€	7.717,10

Per quanto riguarda l'eventuale importo del danno ambientale, se dovuto, verrà determinato con un atto successivo.

In relazione a ciò, tenuto conto della documentazione acquisita con accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale, è stata acquisita la Determina Indennità Risarcitoria n. 25 del 23/7/2015 del Comune di Ariccia, ex art. 146 del D.Lgs 42/04, Decreto 26/9/97 del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, per danno ambientale di € 3.192,15.

A fronte di tale determina risulta versata in acconto, dal dante causa degli odierni eseguiti (omissis), l'importo di € 700,00 (cfr. all.).

Pertanto ad oggi, salvo rideterminazione da parte dell'A.C. in sede di completamento dell'istruttoria è dovuto un importo a saldo per il danno ambientale pari a € 3.192,15 - 700,00 =€ **2.492,15.**

Totale oneri amministrativi compreso danno ambientale € 7717,00 + 2492,00 =.....€ **10.209,25**



C) Stima dei costi tecnici e lavori.

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini del completamento delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati, mentre per gli oneri amministrativi, sotto forma di contributi concessori, oblazione, sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per le procedure ridette, si è già riferito nel punto precedente.

Inoltre occorre prevedere il costo per la fornitura e reinstallazione della caldaia, poiché mancante, nonché al rifacimento del quadro elettrico non a norma, la cui quantificazione, va operata con riferimento ai prezziari ufficiali, utilizzati come fonte di costo, in stime di lavori simili per interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione, quali quelli editi dalla DEI Tip. Genio Civile anno 2024 o Tariffa Regionale anno 2023, ed in difetto, con riferimento ai prezzi medi correnti di mercato praticati in zona da Ditte edili.

La stima dei ridetti costi risulta dalle tabelle che seguono, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

Tabella C1 – Costi tecnici

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti amm (€)	Totale (€)
1	Documentazione integrativa di cui alla richiesta comunale di cui al punto A (grafici, relazioni, certificati, e doc. a corredo)	4.500,00	0,00	4.500,00
2	Pratica SCAGI, dopo rilascio P.d C. in sanatoria corredata di Ape, dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti, cert. idon. statica, dich. conf. barr. arch., visura catastale	2.800,00	600,00	3.400,00
			Totale	7.900,00

Tabella C2 – Costo lavori

N	Opere da eseguire	Importo €	
1	Fornitura e posa in opera caldaia a gas potenza Kw 28-30	2.100,00	
2	Esecuzione nuovo quadro elettrico con magnetotermici per partizioni e salvavita	1.800,00	
		Totale	3.900,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A-Titolo originario del fabbricato.

A/1-Licenza Edilizia n. 160/1968 del 26 luglio 1968 per la costruzione di un villino bifamiliare;

A/2-Per le strutture in C.A. fu presentata denuncia alla Prefettura di Roma in data 18/07/1968.

B-L'edificio residenziale, di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, in generale presenta delle difformità rispetto alla L.E. del 1968, poichè sono state realizzate tre u.i. in luogo delle due assentite.

Per quanto riguarda l'intero piano S1, e la cantina in oggetto, risultano eseguite divisioni interne in difformità del titolo edilizio con suddivisione in più ambienti dell'originario locale e scala di collegamento con il piano terra sovrastante.

In relazione a ciò è stata presentata domanda di sanatoria ex lege 47/85, come segue;

B/1-Domanda di sanatoria n. 3480 del 26/03/1986 ex Legge 47/85 per esecuzione opere in difformità della L.E. 160/68. La pratica è in corso di definizione, come meglio precisato in appresso;

B/2- N.O. Paesaggistico della Soprintendenza per i B.A. e A. del Lazio del 27/12/1996 su Determina Regionale n. 3077/2 del 2/02/1996;

B/3-Parere favorevole vincolo archeologico ex art. 13 L.R. 24/98 rilasciato nella Conferenza di Servizi del 5/05/2014;

B/4- Determina Indennità Risarcitoria n. 25 del 23/7/2015 del Comune di Ariccia, ex art. 146 del D.Lgs 42/04, Decreto 26/9/97 del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, per danno ambientale di €. 3.192,15, parzialmente corrisposta.

C-Come anticipato al punto B/1, la procedura di sanatoria risulta allo stato in corso di definizione.

Infatti, il Comune di Ariccia, in data 24/11/2024, su istanza dello scrivente, attraverso l'Ufficio Condono- Soc. CO.GE.SI. srl (attualmente incaricata per la gestione delle pratiche di sanatoria) ha inviato a mezzo pec, apposita scheda istruttoria con richiesta di integrazione documentale necessaria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui alla domanda di condono prot. n. 3480 del 26/03/1986, n. interno 552 sot. 2 -Richiedente originario- omissis.

Il tutto come meglio illustrato per il Bene n. 1

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.

Per quanto riguarda l'intero piano S1, e la cantina in oggetto, risultano eseguite divisioni interne in difformità del titolo edilizio con suddivisione in più ambienti dell'originario locale e scala di collegamento con il piano terra sovrastante.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



A-Titolo originario del fabbricato.

A/1-Licenza Edilizia n. 160/1968 del 26 luglio 1968 per la costruzione di un villino bifamiliare;

A/2-Per le strutture in C.A. fu presentata denuncia alla Prefettura di Roma in data 18/07/1968.

B-L'edificio residenziale, di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, in generale presenta delle difformità rispetto alla L.E. del 1968, poichè sono state realizzate tre u.i. in luogo delle due assentite.

Per quanto riguarda l'intero piano S1, e il posto auto in oggetto, risultano eseguite divisioni interne in difformità del titolo edilizio con suddivisione in più ambienti dell'originario locale e scala di collegamento con il piano terra sovrastante.

In relazione a ciò è stata presentata domanda di sanatoria ex lege 47/85, come segue;

B/1-Domanda di sanatoria n. 3480 del 26/03/1986 ex Legge 47/85 per esecuzione opere in difformità della L.E. 160/68. La pratica è in corso di definizione, come meglio precisato in appresso;

B/2- N.O. Paesaggistico della Soprintendenza per i B.A. e A. del Lazio del 27/12/1996 su Determina Regionale n. 3077/2 del 2/02/1996;

B/3-Parere favorevole vincolo archeologico ex art. 13 L.R. 24/98 rilasciato nella Conferenza di Servizi del 5/05/2014;

B/4- Determina Indennità Risarcitoria n. 25 del 23/7/2015 del Comune di Ariccia, ex art. 146 del D.Lgs 42/04, Decreto 26/9/97 del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, per danno ambientale di €. 3.192,15, parzialmente corrisposta.

C-Come anticipato al punto B/1, la procedura di sanatoria risulta allo stato in corso di definizione.

Infatti, il Comune di Ariccia, in data 24/11/2024, su istanza dello scrivente, attraverso l'Ufficio Condono- Soc. CO.GE.SI. srl (attualmente incaricata per la gestione delle pratiche di sanatoria) ha inviato a mezzo pec, apposita scheda istruttoria con richiesta di integrazione documentale necessaria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui alla domanda di condono prot. n. 3480 del 26/03/1986, n. interno 552 sot. 2 -Richiedente originario- omissi

Il tutto come meglio illustrato per il Bene n. 1

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.

Per quanto riguarda l'intero piano S1, e il posto auto in oggetto, risultano eseguite divisioni interne in difformità del titolo edilizio con suddivisione in più ambienti dell'originario locale e scala di collegamento con il piano terra sovrastante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ARICCIA (RM) - VIA DELLE ROCCETTE N. 21, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA DEL LAMPIONCINO SNC, GIÀ STRADA STATALE ARICCIA-ROCCA DI PAPA, EDIFICIO UNICO, INTERNO B/B, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

-Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità. Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'atr. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condidenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono: -il criterio del valore, ossia quello per qui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito; -il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite. Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ritiene che sia possibile procedere alla formazione di più lotti, poiché ricorrono i presupposti, nel caso di specie, sia del mantenimento del valore dei cespiti che del libero godimento degli stessi. **Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:**



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1

Porzione di edificio trifamiliare denominato Villino B, sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente: intera quota appartamento posto al piano terra e primo, composto al piano terra da soggiorno, cucina, camera, bagno, scala di collegamento al piano primo e area giardinata antistante e retrostante; oltre due camere da letto, bagno e un balcone al piano primo. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.125 ed una superficie commerciale di mq. 150,10. L'U.I. confina nell'insieme con distacchi Villino A, Villino C, proprietà int. 3, proprietà int. 1, salvo se altri.

Localizzazione e accessibilità: L'immobile è ubicato in zona posta ai margini del centro edificato, a confine con aree boschive e con la zona meridionale della lottizzazione "Monte Gentile", posta a meno di un chilometro dal centro storico e dalla Via Appia Nuova. La viabilità di spina è costituita dalla S.R. 218-Via Rocca di Papa che collegano l'ambito alla SS 7-Appia Nuova e alla S.S. 217-Via dei Laghi, le quali a loro volta collegano il Comune di Ariccia con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette direttamente al sovra sistema extraurbano (GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto. Infine l'immobile dista circa Km. 1,00 dal Centro storico, mentre da Roma dista circa 28 Km. Infine la zona è priva di attrezzature e servizi di quartiere nonché attività commerciali, trattandosi di una lottizzazione ante PRG, a destinazione residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 509, Categoria A7, Graffato 502

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

Valore di stima del bene: € 150.120,00
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1

Locale cantina facente parte del fabbricato sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da scala in parte scoperta ubicata su area giardinata a ridosso del prospetto d'ingresso dell'appartamento di cui al n. 1. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 6, e convenzionale di mq. 9,00, confinante con corridoio di accesso, distacco verso Villino C, box n. 1, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 507, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.800,00
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1

Posto auto coperto facente parte del fabbricato sito in Ariccia, con accesso da Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da ingresso ricavato su rampa comune ubicata sul prospetto sud dell'edificio. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 18, e convenzionale di mq. 18,00, confinante con vano scala, box n. 3, locale caldaia, spazio comune di accesso, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 505, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00



Identificativo corpo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1	150,12 mq	1.629,90 €/mq	€ 244.680,00	100,00%	€ 244.680,00
Bene N° 2 - Cantina Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1	9,00 mq	305,50 €/mq	€ 2.750,00	100,00%	€ 2.750,00
Bene N° 3 - Posto auto Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1	18,00 mq	598,30 €/mq	€ 10.770,00	100,00%	€ 10.770,00
Valore di stima					€ 258.200,00

Valore finale di stima: € 258.200,00

I-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobiliari in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati.

E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima.

In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità.

Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone simili, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di



caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550)

Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto.

Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili.

Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto.

In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato.

In altri termini, questo metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile stimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per parti-colari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate).
- Agenzia delle Entrate - C.R.I.
- ISTAT;
- A.N.C.E.;
- A.C.E.R.;
- CRESME;
- NOMISMA- Osservatorio Immobiliare;
- CENSIS;
- Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare;
- Osservatorio Immobiliare FIAIP;
- Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa;

Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

- Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.);
- Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.)



- Studi professionali;
- Agenti immobiliari;
- Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)
- Primari Istituti di Credito – settore mutui fondiari -

Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:

- Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola;
- Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.

Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore.

Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede.

Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari.

Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.

b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.

c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale – destinazione
- Ubicazione.
- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta
- Esposizione.
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore – Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" –Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. fascicolo indagini di mercato all.to)

- Superficie convenzionale-destinazione

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) intera superficie dell'abitazione;
- b) dal 25 al 40 per cento della superficie dei balconi, terrazzi e portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
- c) il 20 per cento della superficie delle cantine;
- d) il 25 per cento della superficie del posto auto in uso esclusivo scoperto;



e) il 40/60 per cento della superficie del box auto o posto auto coperto;
f) dal 5 al 20 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;

- Ubicazione.

In relazione all'ubicazione avremo:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

-Taglio commerciale

Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti (con riferimento alla s.l. del solo appartamento, escluse pertinenze e accessori coperti o scoperti):

- 1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
- 1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;
- 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 130;
- 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 130.

-Livello di piano

In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti, per immobili con più di tre piani:

- 0,90 per abitazioni al piano terra; 0,95 per abitazioni al piano rialzato;
- 1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo;
- 0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;
- 1,20 per abitazioni situate al piano attico ;
- 1,10 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore;

-Coefficiente di altezza interna:

In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:

- Da 2,40 a 2,69 0,90
- Da 2,70 a 3,20 1,00
- Da 3,21 a 3,50 1,02
- Da 3,60 a 4,00 0,98
- Da 4,10 a 4,50 0,95
- Da 4,60 a 5,00 0,98
- Da 5,10 a 5,50 1,05

-Coefficiente di prospetto o veduta:

In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:

- su via principale 1,10
- su via secondaria o area giardinata 1,00
- su area cond. 0,97
- su distac. laterale 0,95
- vani ciechi 0,70

- Esposizione.

In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:

- Nord 0,90
- Nord-est 0,95
- Est 1,04
- Sud 1,00
- Sud-Est 1,02
- Sud-Ovest 0,98
- Ovest 0,93
- Nord-Ovest 0,92

- Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:



Normale 1,00
 Sufficiente 0,95
 Mediocre 0,90; più che mediocre 0,80
 Scadente 0,60

II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono: (cfr. planimetrie catastali allegate)

-Tabella consistenze convenzionali

n	Bene	Sup. conv. mq.	note
1	Appartamento piano terra e primo	150,12	
2	locale cantina piano interrato	9,00	
2	Posto auto coperto piano interrato	18,00	

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo.

01-appartamento p.t-1.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

- Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. destinata ad abitazione;
- Ubicazione: coeff. 1,10, trattandosi di zona compresa fra quella periferica e il centro edificato;
- Taglio commerciale appartamento: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. con superficie interna > mq. 70,00 e < mq.130;
- Piano: coeff. 1,00, essendo ubicata al piano terra e primo in edificio di tre piani f.t.;
- Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza compresa da 2,75 a 3,00 m.;
- Esposizione prevalente: coeff. 1,00 avendo esposizione prevalente a sud/est-sud/ovest
- Veduta: coeff. medio 1,00, avendo vedute prevalenti su area giardinata;
- Stato manutentivo: coeff. Medio 0,95, poiché si riscontra complessivamente uno stato sufficiente;
- Calcolo coefficiente complessivo: $1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 1,045$

02-Locale cantina -p S1.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

- Destinazione: coeff. 0,20, trattandosi di u.i. destinata a cantina;
- Ubicazione: coeff. 1,10, trattandosi di zona compresa fra quella periferica e il centro edificato;
- Taglio commerciale: n.a.;
- Piano: n.a.;
- Altezza interna: n.a.
- Esposizione prevalente: n.a.
- Veduta: n.a.
- Stato manutentivo: coeff. 0,80, poiché in stato mediocre;
- Calcolo coefficiente complessivo: $0,2 \times 1,10 \times 0,80 = 0,18$

03-Posto auto coperto -p S1.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

- Destinazione: coeff. 0,40, trattandosi di u.i. destinata a posto auto coperto;
- Ubicazione: coeff. 1,10, trattandosi di zona compresa fra quella periferica e il centro edificato;
- Taglio commerciale: n.a.;



- Piano: n.a.;
 - Altezza interna: n.a.
 - Esposizione prevalente: n.a.
 - Veduta: n.a.
 - Stato manutentivo: coeff. 0,80, poiché in stato mediocre;
 - Calcolo coefficiente complessivo: $0,4 \times 1,10 \times 0,80 = 0,352$
- 03-appartamento int. 2-p.t.

III-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. allegato) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima.

-Valori medi di mercato per appartamenti.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento in villino plurifamiliare, con riferimento al primo semestre del 2025, oscilla da 1.150 a 2.350 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
-O.M.I.	Zona D1-periferica	1.200	1.750	1.475
Borsa Imm. CC Roma	I-II fascia	1.150	1.750	1.450
			Media med.	1.462,50

B-Indagini inferenziali: Portali on line e Agenzie di zona – Prezzi medi richiesti:

Si precisa che l'utilizzo dei prezzi richiesti dalle agenzie di zona (prezzi-offerta) per la vendita di u.i. similari di zona, ai fini delle indagini di mercato puntuali, è conforme alla norma UNI 11612_2016. Pertanto i valori adottati, sono stati desunti attraverso indagini di mercato inferenziali, e riferiti ad immobili analoghi, rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, non tenendo comunque conto di quei valori al di fuori della frequenza media addensata, e dei valori di picco, collocati asintoticamente alle estremità della curva Gaussiana, rappresentativa dell'andamento attuale del mercato di scambio. (2025)

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
Immobiliare.it	Zona D1-periferica	1.800	2.350	2.075
Borsino Imm.	Zona periferica	1.550	2.100	1.825
			Media med.	1.950,00

A questo punto, in prima approssimazione, operando la media dei valori suesposti, si può attribuire un valore unitario medio mediato pari a:

Media	Fonte	Valore medio
Media M. 1	Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni	1.462



Media M.2	Indagini inferenziali: portali on line e agenzie di zona - prezzi medi richiesti	1.950
	Totale	3.412
Media mediata €/mq in c.t.		1.700

IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

1) abitazione piano terra e primo

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.700,00	150,12	1,045	266.688,18-
detrazioni			
1	Oneri amministrativi da corrispondere (Tab.B)		10.209,25
2	Costi tecnici (Tab.C1)		7.900,00
3	Lavori per caldaia e quadro elettrico (Tab.C2)		3.900,00
Valore di stima attuale in c.t.			244.680,00

2) locale cantina piano interrato-S1

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.700,00	9,00	0,18	2.754,20
Valore di stima attuale in c.t.			2.750,00

3) posto auto coperto piano interrato-S1

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.700,00	18,00	0,352	10.771,20
Valore di stima attuale in c.t.			10.770,00

Valore di stima totale beni 1-2-3 -Lotto unico

€ 258.200,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NULLA

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.

Albano Laziale, li 09/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

(Arch. Masini Raul)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1
Porzione di edificio trifamiliare denominato Villino B, sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente: intera quota appartamento posto al piano terra e primo, composto al piano terra da soggiorno, cucina, camera, bagno, scala di collegamento al piano primo e area giardinata antistante e retrostante; oltre due camere da letto, bagno e un balcone al piano primo. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.125 ed una superficie commerciale di mq. 150,10. L'U.I. confina nell'insieme con distacchi Villino A, Villino C, proprietà int. 3, proprietà int. 1, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile è ubicato in zona posta ai margini del centro edificato, a confine con aree boschive e con la zona meridionale della lottizzazione "Monte Gentile", posta a meno di un chilometro dal centro storico e dalla Via Appia Nuova. La viabilità di spina è costituita dalla S.R. 218-Via Rocca di Papa che collegano l'ambito alla SS 7-Appia Nuova e alla S.S. 217-Via dei Laghi, le quali a loro volta collegano il Comune di Ariccia con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette direttamente al sovra sistema extraurbano (GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto. Infine l'immobile dista circa Km. 1,00 dal Centro storico, mentre da Roma dista circa 28 Km. Infine la zona è priva di attrezzature e servizi di quartiere nonché attività commerciali, trattandosi di una lottizzazione ante PRG, a destinazione residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 509, Categoria A7, Graffato 502
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariccia l'immobile, attualmente, ricade nel vigente PRG (adottato nel 1977 e s.m.i.), in Zona B/3 con destinazione residenziali di completamento con indice di f.f. 0,5 Mc/mq - Ubicazione ai margini del Centro abitato. Il tutto come risulta dalla documentazione allegata.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1
Locale cantina facente parte del fabbricato sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da scala in parte scoperta ubicata su area giardinata a ridosso del prospetto d'ingresso dell'appartamento di cui al n. 1. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 6, e convenzionale di mq. 9,00, confinante con corridoio di accesso, distacco verso Villino C, box n. 1, salvo se altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 507, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariccia l'immobile, attualmente, ricade nel vigente PRG (adottato nel 1977 e s.m.i.), in Zona B/3 con destinazione residenziali di completamento con indice di f.f. 0,5 Mc/mq - Ubicazione ai margini del Centro abitato. Il tutto come risulta dalla documentazione allegata.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1
Posto auto coperto facente parte del fabbricato sito in Ariccia, con accesso da Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da ingresso ricavato su rampa comune ubicata sul prospetto sud dell'edificio. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 18, e



convenzionale di mq. 18,00, confinante con vano scala, box n. 3, locale caldaia, spazio comune di accesso, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 505, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariccia l'immobile, attualmente, ricade nel vigente PRG (adottato nel 1977 e s.m.i.), in Zona B/3 con destinazione residenziali di completamento con indice di f.f. 0,5 Mc/mq - Ubicazione ai margini del Centro abitato. Il tutto come risulta dalla documentazione allegata.

Prezzo base d'asta: € 258.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 506/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 258.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 509, Categoria A7, Graffato 502	Superficie	150,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, ancorchè in disuso e quindi con area giardinata incolta.		
Descrizione:	Porzione di edificio trifamiliare denominato Villino B, sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente: intera quota appartamento posto al piano terra e primo, composto al piano terra da soggiorno, cucina, camera, bagno, scala di collegamento al piano primo e area giardinata antistante e retrostante; oltre due camere da letto, bagno e un balcone al piano primo. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.125 ed una superficie commerciale di mq. 150,10. L'U.I. confina nell'insieme con distacchi Villino A, Villino C, proprietà int. 3, proprietà int. 1, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile è ubicato in zona posta ai margini del centro edificato, a confine con aree boschive e con la zona meridionale della lottizzazione "Monte Gentile", posta a meno di un chilometro dal centro storico e dalla Via Appia Nuova. La viabilità di spina è costituita dalla S.R. 218-Via Rocca di Papa che collegano l'ambito alla SS 7-Appia Nuova e alla S.S. 217-Via dei Laghi, le quali a loro volta collegano il Comune di Ariccia con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette direttamente al sovra sistema extraurbano (GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto. Infine l'immobile dista circa Km. 1,00 dal Centro storico, mentre da Roma dista circa 28 Km. Infine la zona è priva di attrezzature e servizi di quartiere nonché attività commerciali, trattandosi di una lottizzazione ante PRG, a destinazione residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 507, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Locale cantina facente parte del fabbricato sito in Ariccia, Via delle Roccette n. 21, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da scala in parte scoperta ubicata su area giardinata a ridosso del prospetto d'ingresso dell'appartamento di cui al n. 1. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 6, e convenzionale di mq. 9,00, confinante con corridoio di accesso, distacco verso Villino C, box n. 1, salvo se		



	altri.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, edificio unico, interno B/B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 15, Sub. 505, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Posto auto coperto facente parte del fabbricato sito in Ariccia, con accesso da Via del Lampioncino snc, già Strada Statale Ariccia-Rocca di Papa, e precisamente intera quota per il diritto di proprietà del u.i. ubicata al piano interrato, a cui si accede da ingresso ricavato su rampa comune ubicata sul prospetto sud dell'edificio. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 18, e convenzionale di mq. 18,00, confinante con vano scala, box n. 3, locale caldaia, spazio comune di accesso, salvo se altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



N	Descrizione
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	Servizio fotografico appartamento
3	Servizio fotografico garage
4	Servizio fotografico cantina
5	Planimetria catastale appartamento
6	Planimetria catastale garage
7	Planimetria catastale cantina
8	Visure catastale storica appartamento
9	Visure catastale storica garage
10	Visure catastale storica cantina
11	Mappa catastale
12	L.E. n. 160/1968 del 26 luglio 1968 e grafico
13	Domanda di sanatoria n. 3480 del 26/03/1986 ex Legge 47/85 e allegati
14	N.o. Paesaggistico della Soprintendenza per i B.A. e A. del Lazio del 27/12/1996 su Determina Regionale n. 3077/2 del 2/02/1996, e Grafico
15	Parere favorevole vincolo archeologico ex art. 13 L.R. 24/98 rilasciato nella C.d S. del 5/05/2014;
16	Determina Indennità Risarcitoria n. 25 del 23/7/2015 del Comune di Ariccia e ricevute di pagamento di n. 2 rate
17	Scheda istruttoria e richiesta integrazione del Comune di Ariccia – Ufficio Condoni- Soc. CO.GE.SI. srl per definizione domanda di sanatoria n. 3480 del 26/03/1986, n. interno 552 sot. 2-Trasmessa dal Comune di Ariccia a mezzo pec del 24/11/2025
18	Titoli di provenienza del 1988 e 2007
19	Stralcio Prg
20	Stralcio NTA
21	Verbali di accesso
22	Istanza accesso atti amministrativi
23	Fascicolo indagini di mercato
24	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec
25	Descrizione bene pignorato per bando d'asta

