

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 104/2024 R.G. Riunita con la 24/2026 di R.G.

Promosso dal creditore procedente: Do Value S.p.a.

Debitori: *****

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Di Silvestro

Rinvio udienza di vendita 18/12/2025 ore 9:30

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Motta Stefania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima/Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare: mancato pignoramento del terreno pertinenziale partt.122-124 del NCT di Campagnano di Roma.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2024 e 24/2026 del R.G.E.....	17

All'udienza del 23/09/2024, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 25/09/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – abitazione in villa unifamiliare sita in Campagnano di Roma (RM) – Strada del Casalino 31/B, piano T
- **Bene N° 2** – locale cantina in villa unifamiliare sita in Campagnano di Roma (RM) – Strada del Casalino 31/B, piano S1
- **Bene N. 3** – terreno agricolo di pertinenza di 1,3974 ettari

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su villa unifamiliare sita in Campagnano di Roma, Rm, località Stracciapappe, Strada del Casalino 31/B, piano S1-T, composto da: al piano terra, disimpegno d'ingresso, salone, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone, al piano seminterrato un locale cantina adibito a soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

Pertinenza inscindibile: terreno agricolo qualità seminativo di 1,3974 ettari

Coordinate GPS: 42.13457545877896, 12.328967316257097

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 28/12/1992 dal Notaio Gennaro Mariconda rep.26767 racc.6212. Nel contratto gli esecutati Sig. ***** C.f.:***** , Sig.ra ***** C.f.: ***** acquistavano in comproprietà per ½ ciascuno dell'indiviso, dal Sig. ***** C.f.:***** terreno agricolo di ettari 1,7498 censito al catasto rustico al foglio 24, partt. 25 ex 20/b 41 ex 26/b. (Atto-nota allegato 1)

Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano coniugati in regime di separazione legale di beni.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

½ diritto di proprietà a ***** C.f.:***** in separazione di beni

½ diritto di proprietà a ***** C.f.:***** in separazione di beni

CONFINI

Il villino pignorato confina a Nord-Est con Strada del Casalino, ad Ovest e Sud-Ovest con terreni agricoli foglio 24 partt. 115 e 40 a Sud est con terreni agricoli foglio 24 partt.124 e 59.

CONSISTENZA

Destinazione	Superfici e Netta	Superfici e Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villa	160,00 mq	176,00 mq	-	1,00	176,00 mq	2,70 m	T
Balcone-loggiato	-	-	17,00 mq	0,30	5,10 mq	-	T
Autorimessa Cantina	98,00 mq	107,00 mq	-	0,50	53,50 mq	2,70 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:					234,60 mq		

Destinazione	Qualità	Superficie in ettari	Coefficiente di ragguglio	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo part.122	seminativo	0,4147	0,8	0,3318
Terreno agricolo part.124	seminativo	0,9827	0,8	0,7862
Totale	seminativo	1,3974	0,8	1,1179

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 123 del foglio 24 deriva dal frazionamento delle particelle 41 e 46 del medesimo foglio a seguito di tipo mappale n.7450 del 08/11/1993 e n. 999144 del 19/10/2001 a seguito di denuncia di nuovo fabbricato (le partt.41 e 46 sono le attuali partt.122 e 124). A loro volta le partt. 41 e 46 derivano rispettivamente dalle partt. 26/b-24-20/b e partt.44-25-20/b

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale totale	Rendita E	Piano
	24	123	2		A/7	4	8 vani	181	1.384,10	T
	24	123	1		C/6	2	107	107	66,31	S1



Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito €	
							Ha are ca	Dominicale	Agrario
	24	122			seminativo	3	00 41 47	17,38	12,85
	24	124			seminativo	3	00 98 27	41,19	30,45

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché allo stato di fatto il fabbricato è difforme dalle piante depositate a causa di alcune opere edili avvenute senza titolo concessorio.

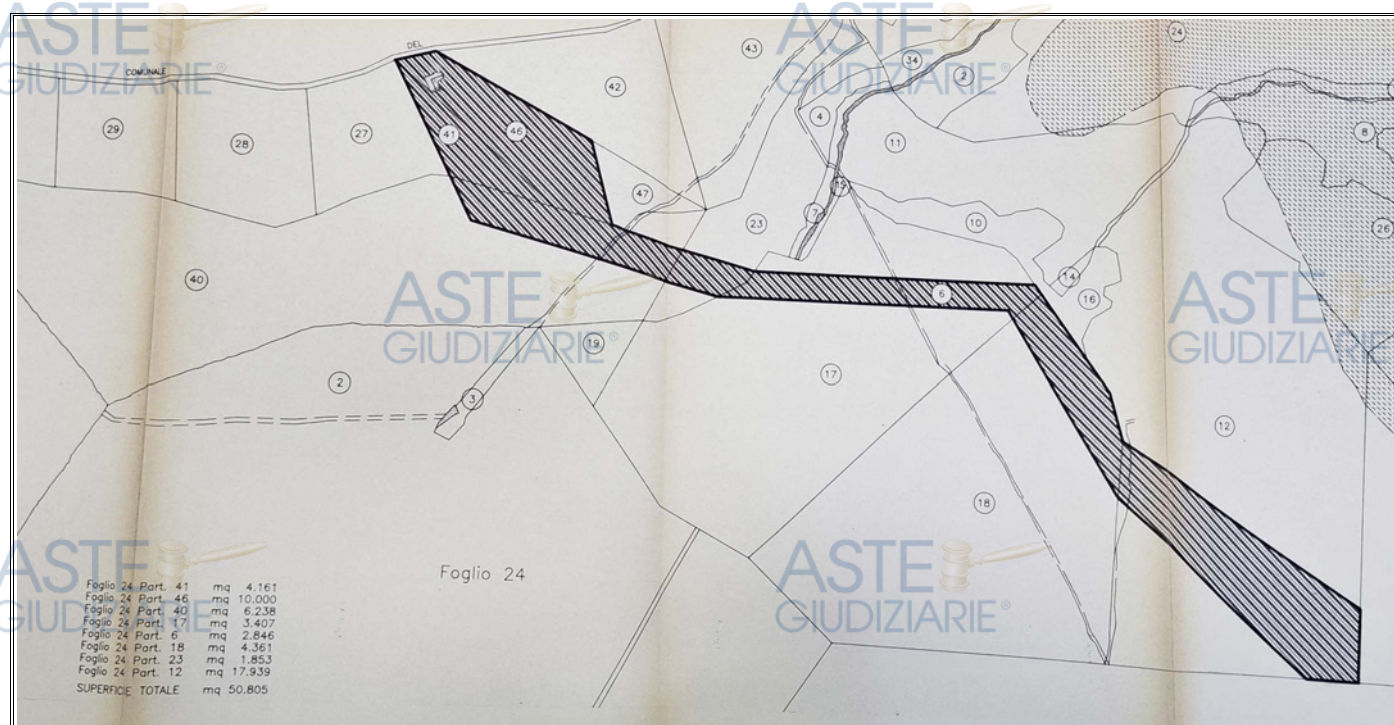
PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Con atto pubblico notarile a firma del notaio Domenico Sciumbata in Roma rep.57974/11496 del 13/03/1995 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.6002/9490 in data 15/03/1995 i sig.ri ***** ed si sono obbligati per loro e per aventi causa a vincolare a favore del Comune di Campagnano permanentemente ed irrevocabilmente i terreni agricoli alle partt.41 e 46 del foglio 24 (attuali partt.122 e 124 del foglio 24) del catasto terreni, di loro proprietà, al costruendo fabbricato rurale (attuale villa alla part.123 foglio 24) su di essi insistente, istituendo quindi un vincolo di pertinenzialità inscindibile in ottemperanza alle previsioni delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. comunale per le aree a destinazione agricola E2 di valore paesistico. (Nota all.2)

Nel medesimo atto pubblico inoltre il Sig. vincola porzioni dei terreni alle part.40-23-17-6 ed altresì la Sig.ra vincola parte dei terreni alle partt.12-18 al costruendo fabbricato rurale di cui sopra di proprietà dei sig.ri ***** ed (cessione di cubatura). Vedasi in dettaglio sottostante planimetria allegata all'atto ed alla concessione edilizia.



Il fabbricato non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 18/11/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio Di Silvestro ha eseguito accesso positivo al bene pignorato.

All'abitazione in villa si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla Strada del Casalino 31/B, insistente sul terreno agricolo di proprietà degli esecutati, part.124, non pignorato quindi non facente parte della presente vendita all'incanto, ma che costituisce però l'unico accesso possibile all'immobile.

Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un disimpegno dal quale si accede, procedendo dalla propria destra, ad un ampio salone, con balcone, un secondo disimpegno dal quale si apre una camera doppia ed un bagno ad essa adiacente. Sempre dal salone una scala interna porta al



piano seminterrato. Tornando al disimpegno procedendo alla propria sinistra si trova un ripostiglio, ed un'ampia camera con adiacente bagno.

Al piano seminterrato si giunge attraverso la scala interna che si apre dal salone, trattasi di un'autorimessa-cantina trasformata in soggiorno con angolo cottura, da essa si apre una camera ed un bagno.

Le finiture sono realizzate con intonaco civile tinteggiato, serramenti in alluminio verniciato bianco, pavimentazioni in marmo nelle camere e rivestimenti murari in marmo o ceramici nei bagni. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché la cucina è attualmente ubicata al piano seminterrato collegata all'abitazione da una scala. E' possibile installare un monta-scale con un costo approssimativo di € 4.000,00, salvo incentivi statali.

Il villino trovasi in condizioni manutentive assai carenti, si segnala la presenza di sporcizia e rifiuti di vario genere abbandonati all'esterno del fabbricato ed all'interno delle camere.

Il terreno agricolo qualità seminativo risulta incolto ma privo di infestati.

L'abitazione è fornita degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas (con riserva di gas interrata), non possiede impianto di condizionamento dell'aria. L'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico sono da revisionare.

PARTI COMUNI

Nessuna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene oggetto di stima vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e le obbligazioni propter rem cui all'atto pubblico notarile a firma del notaio Domenico Sciumbata in Roma rep.57974/11496 del 13/03/1995 vincoli opponibili ai terzi aventi causa poiché l'atto risulta trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Roma2, vedasi quanto esposto alle pagg.5-6.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, idrogeologici, forestali o vincoli espropriativi di natura urbanistica, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 .

L'area ove sorge il fabbricato è gravata da vincoli paesistici: percorsi panoramici punti di visuale, paesaggio naturale di continuità, vincolo dichiarativo ex art.8 NTA del PTPR aree tutelate della

Valle del Baccano e Lago di Scacciacappa, beni ricognitivi di Legge, Parco Naturale Regionale: Complesso lacuale Bracciano – Martignano, art.38 NTA del PTPR, L.R. 26 settembre 1988, n. 64 (B.U.R 29 ottobre 1988 n. 30); D.P.R.L. 28 febbraio 1997, n. 466; L.R. 25 novembre 1999, n. 36 (B.U.R 10 dicembre 1999 n. 34)

Per i vincoli di natura storico-artistica, si ha la fascia di rispetto di 50mt dalla viabilità antica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in con struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, solai e copertura latero-cementizia. Scala comune ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera. Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinte, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio verniciato bianco con blindi esterni. La pavimentazione è di marmo, i rivestimenti murari dei bagni sono in marmo o di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità degli esecutori, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

La trascrizione del pignoramento data 11/04/2024, atto notificato in data 02/4/2024, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 28/12/1992 rogito Notaio Gennaro Mariconda rep.26767 racc.6212. Nel contratto gli eseguiti Sig. ***** C.f.:*****, Sig.ra ***** C.f.:***** acquistavano in comproprietà per 1/2 ciascuno dell'indiviso, dal Sig. ***** C.f.:***** terreno agricolo di ettari 1,7498 censito al catasto rustico al foglio 24, partt. 25 ex 20/b 41 ex 26/b. Atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.1583/1900 in data 16/01/1993 (Atto allegato 1)
- il 02/03/1970 con atto pubblico del Notaio Ascenzo Paoloantonio rep.n.3151/35/1614 e trascritto presso i PP.RR.II di Roma3 al n. di Rp/Rg. 14595/21615 tale terreno di maggior consistenza era a sua volta pervenuto in proprietà al dante causa Sig. ***** C.f.:***** , agricoltore, dai Sig.ri ***** C.f.:***** e ***** C.f.:***** , il terreno era allora identificato alle partt.1-4-7-15-17 foglio 24 partita 2279. Il Sig. Sig. ***** C.f.:***** acquista nel medesimo atti dalle Sig.re ***** in ***** e ***** C.f.:***** terreno confinante con Strada Del Casalino e restante proprietà ***** censito in catasto alle partt.19-20 foglio 24 partita 2855 e dalla Sig.ra ***** vedova ***** , oltre altri terreni in differente località, i terreni partt. 6-10 al foglio 24. (Atto All.3)

All'interno del ventennio che precede la notifica del pignoramento nessun altro atto costitutivo la proprietà risulta trascritto.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario rep.88343/24785 rogante Fasani Luigi iscritta il 05/02/2014 Registro Particolare 559 Registro Generale 5807 a favore di Banca Di Formello e Trevignano R. Credito Coop.Soc.Coop. con sede ed

indirizzo ipotecario in Formello RM, C.f.:00721840585 a carico di *****
C.f.:***** ed ***** C.f.: ***** per €
200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, per 1/2 del diritto di proprietà
ciascuno, gravante su immobili siti in Campagnano di Roma foglio 24 part. 123 subb.1-
2, foglio 24 partt.41-123-55-47-44-25-54-47-44-25-124-46-44-25-20

- Annotazione *rimborso del piano di ammortamento* rep.95360/29757 del 20/12/2018 iscritta
il 24/01/2019 Registro Particolare 515 Registro Generale 3431 a favore di Banca Di
Formello e Trevignano R. Credito Coop.Soc.Coop. con sede ed indirizzo ipotecario in
Formello RM, C.f.:00721840585 a carico di *****
C.f.:***** ed ***** C.f.: *****.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario rep.97291/31329 rogante
Fasani Luigi iscritta il 08/10/2020 Registro Particolare 6910 Registro Generale 42508 a
favore di Banca Di Credito Coop. Della Provincia Romana Soc. Coop. con sede ed
indirizzo ipotecario in Riano RM, C.f.:01025110584 a carico di *****
C.f.:***** ed ***** C.f.: ***** per
€230.000,00 a garanzia di mutuo di €115.000,00 per 1/2 del diritto di proprietà
ciascuno, gravante su immobili siti in Campagnano di RM foglio 24 part. 123 subb.1-2.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 11/04/2024, Registro
Particolare 14656 Registro Generale 19637, rep.1383 Atto dell'Ufficiale Giudiziario di
Tivoli del 02/04/2024 a favore di BCC NPLS 2022 S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario
in Conegliano, TV, C.f.:05316750263 a carico di *****
C.f.:***** ed ***** C.f.: ***** per
€230.000,00 a garanzia di mutuo di €115.000,00 per 1/2 del diritto di proprietà
ciascuno, gravante su immobili siti in Campagnano di RM foglio 24 part. 123 subb.1-2.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 02/03/2026, Registro
Particolare 8026 Registro Generale 11487, rep.319 Atto dell'Ufficiale Giudiziario di
Tivoli del 18/02/2026 a favore di BCC NPLS 2022 S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario
in Conegliano, TV, C.f.:05316750263 a carico di *****
C.f.:***** ed ***** C.f.: ***** per
€230.000,00 a garanzia di mutuo di €115.000,00 per 1/2 del diritto di proprietà
ciascuno, gravante su immobili siti in Campagnano di RM NCEU foglio 24 part. 123
subb.1-2, NCT foglio 24 part.122 e 124.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte è stato edificato in zona E2, agricola di valore paesistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.30 del 10/05/1995 richiedente il Sig. *****, in essa si autorizzava la costruzione di un edificio di tipo rurale.

Allo stato di fatto il fabbricato non è conforme al titolo concessorio poiché presenta un diverso posizionamento delle finestre, difformità metriche in planimetria che, per quanto rilevato in fase di sopralluogo, non costituiscono aumento di superficie utile residenziale rispetto a quella assentita in progetto, sostanziali modifiche negli spazi interni, mutazione della destinazione dell'uso del piano cantinato.

Non è stata rinvenuta nel fascicolo l'autorizzazione di Abitabilità.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **l'immobile non è di stato legittimo** ma riconducibile a legittimità ripristinando la destinazione d'uso assentita dello scantinato mediante demolizione delle opere abusive, presentazione di Scia in Sanatoria con accertamento di doppia conformità ex art.36 del T.U.E. per le discrepanze planimetriche e di prospetto del fabbricato rispetto al titolo assentito. La sanatoria ex art.36 su citata è subordinata a parere paesaggistico postumo poiché vige regime vincolistico di tutela sull'area ove sorge il fabbricato, vedasi pag.8, ed all'ottemperanza del vincolo di pertinenzialità istituito tra fabbricato e terreno agricolo descritto alle pagg.5-6 poiché previsto dalle norme tecniche di piano regolatore.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Impianti da revisionare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Immobile non facente parte di un condominio

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

Lotto Unico: diritto di proprietà per l'intero su villa unifamiliare sita in Campagnano di Roma, Rm, località Stracciacappe, Strada del Casalino 31/B, piano S1-T, composto da: al piano terra, disimpegno d'ingresso, salone, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone, al piano seminterrato un locale cantina adibito a soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

Pertinenza inscindibile: terreno agricolo qualità seminativo di 1,3974 ettari

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Campagnano di Roma, RM, come segue:

- Foglio 24 part.123 sub.2 categoria A/7 classe 4, consistenza 8 vani, sup.cat. tot. 181 mq, rendita € 1.384,10 Strada del Casalino 31/B, piano T
- Foglio 24 part.123 sub.1 categoria C/6 classe 2, consistenza 107mq, sup.cat. tot. 107 mq, rendita € 66,3 Strada del Casalino 31/B, piano S

Identificati al catasto Terreni del comune di Campagnano di Roma, RM, come segue:

- Foglio 24 part.122 qualità seminativo classe 3, superficie ha 0 are 41 ca. 47, Rd. 17,38 Ra.12,85
- Foglio 24 part.124 qualità seminativo classe 3, superficie ha 0 are 98 ca. 27, Rd. 41,19 Ra.30,45

Stima del fabbricato: Per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture,

stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area a destinazione agricola della cittadina si dovrebbe adoperare come riferimento i parametri relativi alle aree agricole individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area R3 del Comune di Campagnano Di Roma RM che però non sono disponibili per gli ultimi quinquenni.

Da ricerca comparativa effettuata su fabbricati di zona con caratteristiche simili e dati OMI relativi ad aree limitrofe si rileva un valore che varia tra un minimo di €1.100,00/mq ed un massimo di €1.700,00/mq

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, trattasi di zona a agricola con abitazioni in ville con ampi appezzamenti di terreno di pertinenza, poiché originariamente abitazioni destinate alla conduzione dei fondi. In generale si rileva per i fabbricati di zona una buona qualità costruttiva, anche in quelli che non sono di recente edificazione. L'ubicazione del villino non è particolarmente favorevole; poiché trovasi sottomesso rispetto al piano stradale e un intero fronte dell'edificio non gode di adeguata illuminazione e prospicienza. Le caratteristiche produttive invece non danno adito a deprezzamento del bene.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -10% per la villa in quanto necessitante di manutenzione nelle finiture e negli impianti, per le caratteristiche di ubicazione si applicherà un ulteriore coefficiente riduttivo del -10% poiché parzialmente sottomessa rispetto al piano stradale. Si detraranno i costi relativi alla regolarizzazione edilizia e a sanzioni ad essa connesse, si detraranno i costi relativi a lavori edili di ripristino della destinazione dell'uso del piano cantinato.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. La cantina al piano semi-interrato con accesso diretto dal vano abitativo per il 50% della sua superficie, il deposito interrato per il 25% i vani tecnici non entrano nel computo.

A partire dalle quotazioni rilavate per un valore medio di €1.400,00/mq si applicheranno i coefficienti riduttivi per un totale del -20% per un valore di **€1.120,00/mq**. Al valore di stima si detrairà il costo della regolarizzazione edilizia con € 3.000,00 per la riduzione in pristino del cantinato ed € 30.125,00 circa per la sanatoria delle difformità del fabbricato rispetto al progetto approvato.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
Abitazione in villa	181,10	1.120,00	€ 202.832,00	100,00	€ 202.832,00
Autorimessa-cantina	53,50	1.120,00	€ 59.920,00	100,00	€ 59.920,00
Parziale					€ 262.752,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 26.275,20
Costo regolarizzazione edilizia (riduzione in pristino e SCIA in sanatoria)					-€ 33.125,00
Valore di stima:					€ 203.351,80

Stima del fondo agricolo: si utilizzerà il metodo sintetico comparativo che si basa sullo studio del mercato immobiliare attivo con un certo numero di vendite tali da consentire la formazione di un campione significativo di riferimento da confrontare con le caratteristiche di natura ambientale, di localizzazione e parametri caratterizzanti il terreno stesso che, unitamente, ne determinano il valore.

Per le caratteristiche ambientali si prendono in considerazione i seguenti parametri:

caratteri di salubrità ambientale; caratteri di localizzazione del fondo, pianura, conca, valle, zona montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione; caratteri climatici, quali la piovosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate, ventosità i caratteri relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi



di coltivazione, ecc. caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario, capacità di trattenimento delle acque meteoriche; caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione; caratteri demografici ed economici presenza/assenza di incentivi ed agevolazioni degli enti locali.

Per i parametri caratterizzanti il terreno si prenderà in considerazione quanto segue: localizzazione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, depositi e trasformazione prodotti agricoli, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.; la superficie; la forma geometrica del terreno, regolarità del confine che consente o meno l'utilizzo delle macchine agricole, sia come frazionamento particellare; la fertilità, determinata dallo spessore dello strato humus, dalla tessitura, etc. dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica; presenza di acqua nel sottosuolo sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale; presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale) presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione; indirizzo produttivo e ordinamento colturale; presenza di vincoli, servitù attive e passive; particolari condizioni che agibilità rispetto ad altri fondi simili.

Il fondo è ubicato in una zona sottoposta a vincoli di tutela ambientale e paesistica che ne hanno preservato le destinazioni colturali tradizionali di zona e la salubrità ambientale. Esso trovasi in zona collinare con caratteristiche climatiche in linea con la fascia di appartenenza, in base alle rilevazioni meteorologiche dell'I.S.P.R.A..

Le caratteristiche geologiche concernenti lo strato agrario, rilevano buona capacità di trattenimento delle acque meteoriche, di contro, le caratteristiche morfologiche di acclività dello stesso scongiurano la presenza malsana di ristagni; si rileva la vicinanza del Fosso del Casalino e del Lago di Martignano che garantisce la presenza di falda acquifera relativamente superficiale e quindi la possibilità di irrigazione; la localizzazione, rispetto al centro abitato, non è particolarmente favorevole trovandosi a 9,5 km dall'abitato di Campagnano di Roma ed avendo accesso diretto unicamente dalla S.S.2 Via Cassia e quindi Strada Del Casalino. Il terreno trovasi altresì 34 Km circa dalla prima uscita utile del Grande Raccordo Anulare, quindi il raggiungimento della prima uscita autostradale risulta gravoso in termini di distanze e traffico veicolare, la localizzazione del fondo non consente quindi spostamenti rapidi delle derrate agricole verso le varie destinazioni, tra le quali, il Centro Agro Alimentare di Roma dal quale dista ben 48km di percorrenza poco scorrevole.

La forma geometrica del terreno regolare il che consente l'utilizzo di sistemi di coltura meccanizzati, l'ampiezza del fondo garantisce una discreta comodità di coltivazione. Si rileva però che la sua metratura di poco superiore ai 1 ha non è particolarmente appetibile per

coltivazioni estensive quali le seminative che richiedono fondi assai più ampi, ne consegue che il fondo può essere godibile quale terreno per uso agricolo amatoriale ma di nessun interesse parte di imprenditori agricoli.

Al momento dell'accesso il fondo si presentava incolto e coperto di vegetazione spontanea, con la presenza di infestanti verso i confini del lotto stesso, assenza di piantumazioni, ne consegue che il fondo sarà stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con il valore relativo ai terreni seminativi, per la regione agraria di appartenenza, ma con una decurtazione in ragguaglio del 20% poiché la messa in produzione del terreno determina nel breve periodo, costi a carico del conduttore non compensati da rendite adeguate.

I valori agricoli medi rilevati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2022 per la regione Agraria n° 3 Colline dei Sabatini sono per la qualità seminativo, pari a €35.000/ha per una rivalutazione monetaria con indice pari a 1,159 al maggio 2026, ultimo rilevato, si ha un valore di **€40.565/ha**.

Fondo agricolo stima					
Dati identificativi CT			Estensione in ha ragguagliato	Valore unitario €	Subtotale €
Sez.	F. 24	Part.122	0,3318	€ 40.565,00	€ 13.459,47
Sez.	F. 24	Part. 124	0,7862	€ 40.565,00	€ 31.892,20
Somma					€ 45.351,67
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 4.535,17
TOTALE					€ 45.351,67

Si ha quindi un valore complessivo di € 248.703,47 per terreno e fabbricato

Valore finale di stima con arrotondamento **€ 248.703,00** duecentoquarantottomilasettecentotré/00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna



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.



Tivoli, li 07/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 Atto d'obbligo istituzione di vincolo pertinenziale,
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto



Diritto di proprietà per l'intero su villa unifamiliare sita in Campagnano di Roma, Rm, località Stracciapappe, Strada del Casalino 31/B, piano S1-T, composto da: al piano terra, disimpegno d'ingresso, salone, due camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone, al piano seminterrato un locale cantina adibito a soggiorno con angolo cottura ed un bagno.

Pertinenze inscindibili: terreno agricolo alle partt. 122-124 – non facenti parte della presente vendita all'incanto. I terreni costituiscono l'unico accesso possibile al fabbricato.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Campagnano di Roma, RM, come segue:

- Foglio 24 part.123 sub.2 categoria A/7 classe 4, consistenza 8 vani, sup.cat. tot. 181 mq, rendita € 1.384,10
- Foglio 24 part.123 sub.1 categoria C/6 classe 2, consistenza 107mq, sup.cat. tot. 107 mq, rendita € 66,31

Il villino pignorato confina con partt.124 -122 su 4 lati, medesima proprietà degli esecutati.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2024 E 24/2026 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione in villa			
Ubicazione:	Campagnano di Roma, Rm, località Stracciapappe, Strada del Casalino 31/B, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Abitazione in villa	Superficie abitativa lorda	181 mq
Stato conservativo:	Il villino trovasi in condizioni manutentive assai carenti, si segnala la presenza di sporcizia e rifiuti di vario genere abbandonati all'esterno del fabbricato ed all'interno delle camere. L'abitazione è fornita degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas (con riserva di gas interrata), non possiede impianto di condizionamento dell'aria. L'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico sono da revisionare.		



Descrizione:	All'abitazione in villa si accede attraverso una strada privata che si diparte dalla Strada del Casalino 31/B, insistente sul terreno agricolo di proprietà degli esecutati, part.124, non pignorato quindi non facente parte della presente vendita all'incanto, ma che costituisce però l'unico accesso possibile all'immobile. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un disimpegno dal quale si accede, procedendo dalla propria destra, ad un ampio salone, con balcone, un secondo disimpegno dal quale si apre una camera doppia ed un bagno ad essa adiacente. Sempre dal salone una scala interna porta al piano seminterrato. Tornando al disimpegno procedendo alla propria sinistra si trova un ripostiglio, ed un'ampia camera con adiacente bagno. Al piano seminterrato si giunge attraverso la scala interna che si apre dal salone, trattasi di un'autorimessa-cantina trasformata in soggiorno con angolo cottura, da essa si apre una camera ed un bagno. Le finiture sono realizzate con intonaco civile tinteggiato, serramenti in alluminio verniciato bianco, pavimentazioni in marmo nelle camere e rivestimenti murari in marmo o ceramici nei bagni. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché la cucina è attualmente ubicata al piano seminterrato collegata all'abitazione da una scala. E' possibile installare un monta-scale con un costo approssimativo di € 4.000,00, salvo incentivi statali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.