

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 231/2025

LOTTO 2

BENE IMMOBILE N.2 - Locale magazzino identificato in Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma Foglio 12, particella 676, sub 3, Cat C/2, Classe 4, consistenza: 149 mq, superficie catastale 144, mq, rendita: € 130,82, indirizzo: Via Colle Afri, snc, piano S1-T.

PARTE CREDITRICE: **BANCA POPOLARE PUGLIESE Soc. Coop. Per Azioni**

c/o Avv. Stefania Abbrescia - avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

PARTE DEBITRICE

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Fabio Sturabotti**- fabio.sturabotti@pecavvocatittivoli.it

23/12/2025

1 di 32



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 231/2025	1
Lotto 2	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Localizzazione degli immobili.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Particolarità da segnalare	5
Lotto 1	5
Lotto 2	5
Confini.....	6
Lotto 2	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato conservativo e manutentivo.....	8
Dati Catastali	8
Consistenza/superficie convenzionale vendibile	12
Planimetria allo stato attuale	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stato di occupazione dell'immobile stato civile dell'esecutata.....	15
Formalità - Ispezioni ipotecarie	15
Provenienze Ventennali.....	16
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	18
Stima.....	26
Esito della stima.....	27
Costi per costituzione Servitù di passaggio.....	30



INCARICO

All'udienza del 28/07/2025, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), e-mail ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data del 29/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica. In accordo con il custode Giudiziario, ed alla presenza del fotografo professionista incaricato, effettuava un primo sopralluogo presso i beni staggiti in data 10/10/2025 non andato a buon fine per mancato accesso ai luoghi.

Rilevata l'interclusione dei beni staggiti da parte di fondi di terzi, il Custode Giudiziario ha provveduto a regolarizzare l'accesso mediante preventivo accordo con i proprietari confinanti. Superata tale criticità logistica, il sottoscritto ha effettuato il rilievo e l'ispezione dei luoghi in data 20/11/2025.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Galliciano nel Lazio (Rm), Via Colle Afri, 44. Trattasi di n.1 unità immobiliare a destinazione residenziale situata al piano 1° ed un locale magazzino al piano terra con annessa grotta al piano interrato. Tali beni sono collocati nel medesimo fabbricato con caratteristiche tipiche del casale rustico in zona periferica per lo più a destinazione agricola.

Gli immobili risultano identificati in Catasto come segue:

BENE IMMOBILE N.1 - Unità residenziale- Catasto Fabbricati del Comune di GALLICIANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma, Foglio 12, particella 676, sub 504, Cat. A/2, Classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale 128mq, rendita: € 419,62, indirizzo: Via Colle Afri, snc, piano 1

BENE IMMOBILE N.2 - Locale magazzino con annessa grotta -Catasto Fabbricati del Comune di GALLICIANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma Foglio 12, particella 676, sub 3, Cat C/2, Classe 4, consistenza: 149 mq, superficie catastale 144, mq, rendita: € 130,82, indirizzo: Via Colle Afri, snc, piano S1-T.

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. È stata depositata la Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

Dalla certificazione notarile in atti si evince che gli immobili oggetto di esecuzione risultano intestati come segue:

- - Proprietà 1/1
- - Proprietà 1/1

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

N.B.1 La particella 676 comprende altra unità immobiliare a destinazione residenziale con corte di pertinenza, non oggetto della vendita del presente pignoramento. e un appezzamento di terreno costituente corte di pertinenza e bene comune non censibile identificato con subalterno 1.

N.B.2 La particella 676 risulta interclusa dalla adiacente particella 675 e dalla particella 128 sulle quali sono posizionati il cancello ed il viale di accesso. La particella 676 è posta in continuità con i fondi adiacenti, sopra citati, senza che vi sia recinzione divisoria. Essendo dette particelle 675 e 128 non oggetto di pignoramento ed intestate a terzi, per le vendite di cui alla presente procedura, si può considerare esercitata una servitù di passaggio seppur fino ad oggi non costituita formalmente. In fase estimativa verrà valutato il costo per la costituzione della servitù di passaggio in favore della Particella staggita n. 676.

N.B.3 Il bene immobile n.1, ovvero l'abitazione al piano primo è stato trovato allo stato di rustico per un intervento di ristrutturazione non completato, quindi privo di rifiniture ed impianti, con solo parte delle tramezzature interne realizzate ma chiuso all'esterno da persiane che ne proteggono l'accesso. L'intervento di ristrutturazione non risulta autorizzato da idoneo titolo amministrativo seppur riguardante opere rilevanti dal punto di vista urbanistico edilizio.

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica possono formare n.2 Lotti così composti:

LOTTO 1

BENE IMMOBILE N.1 - Unità residenziale identificata in Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice:D875) Prov. Roma, al foglio 12, particella 676, sub 504, Cat. A/2, Classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale 128mq, rendita:€ 419,62, indirizzo: Via Colle Afri,snc, piano 1

LOTTO 2

BENE IMMOBILE N.2 - Locale magazzino identificato in Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma Foglio 12, particella 676, sub 3, Cat C/2, Classe 4, consistenza: 149 mq, superficie catastale 144, mq, rendita: € 130,82, indirizzo: Via Colle Afri, snc, piano S1-T.

CONFINI

LOTTO 1 - BENE IMMOBILE N.1 - Unità residenziale piano 1- Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma, Foglio 12, particella 676, sub 504, Cat. A/2

L'Unità residenziale confina con distacco su corte comune al subalterno 1, distacco su unità immobiliare al sub 503. La corte comune al subalterno 1 confina con appezzamento di terreno alla Particella 675 per 4 lati.

L'atto di provenienza, sotto riportato in stralcio, cita i seguenti confini:

- appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, bagno, portico e veranda, confinante con proprietà su due lati o suoi aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, e particella 62, salvo errori e come in fatto.
--

LOTTO 2 - BENE IMMOBILE N.2 - Locale magazzino -Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma Foglio 12, particella 676, sub 3, Cat C/2, Classe 4, consistenza:

149 mq, superficie catastale 144, mq, rendita: € 130,82, indirizzo: Via Colle Afri, snc, piano S1-T.

Il locale magazzino confina con corte comune del fabbricato al subalterno 1, con unità immobiliare al sub 503. La corte comune al subalterno 1 confina con appezzamento di terreno alla Particella 675 per 4 lati.

L'atto di provenienza, sotto riportato in stralcio, cita i seguenti confini:

- locale cantina in Comune di Gallicano nel Lazio (Roma), Via Colle Afri numero civico 44, posto al piano interrato, sottostante alla abitazione predetta, composto da un vano con annessa grotta, confinante con proprietà e proprietà o loro aventi causa, e corte comune.
--

La presente relazione tecnica è riferita al lotto 2

LOTTO 2

BENE IMMOBILE N.2 - Locale magazzino identificato in Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma Foglio 12, particella 676, sub 3, Cat C/2, Classe 4, consistenza: 149 mq, superficie catastale 144, mq, rendita: € 130,82, indirizzo: Via Colle Afri, snc, piano S1-T.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. INQUADRAMENTO GENERALE. L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un locale magazzino/rimessaggio situato al piano terra di un fabbricato con caratteristiche tipiche del casale rustico di antico impianto con destinazione agricola. La zona in cui si colloca è collinare, caratterizzata dalla presenza di appezzamenti agricoli e villini residenziali con vaste aree boscate che ne conferiscono un'elevata panoramicità e un pregevole valore ambientale.

2. UBICAZIONE E CONTESTO URBANO. Il fabbricato è situato in zona periferica del Comune di Galliciano nel Lazio (Rm), con accesso dalla Via Colle Afri, 44. Tale area urbana è caratterizzata da una buona accessibilità garantita dalla viabilità primaria costituita dalla vicina via Prenestina nuova e poi da viabilità locale, piuttosto ridotta, tipica delle zone di campagna. I principali servizi ed infrastrutture (esercizi commerciali, uffici, scuole) sono a pochi minuti di auto nei vicini centri urbani di Galliciano nel Lazio, Zagarolo e Palestrina.

3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA. L'unità immobiliare è parte integrante di un fabbricato di antica costruzione, un casale tipico delle zone rurali, che si sviluppa su due piani fuori terra, nonché da una grotta interrata. Al piano terra sono presenti un locale deposito dotato di grotta ed una unità residenziale realizzata in aderenza alla struttura principale, al piano primo una abitazione. Vi sono inoltre corti di pertinenza di cui una in uso esclusivo dell'appartamento al piano terra, l'altra di uso comune; è inoltre presente una piccola edicola sacra in muratura ed una grande tettoia.

4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

- **Distribuzione, Superfici e Altezze Interne:** Il locale magazzino/rimessaggio è composto da un unico ambiente delle dimensioni interne di 16,50 ml di lunghezza e 5,50 ml larghezza per una superficie utile di 91 mq circa con copertura a volta rinforzata da archi di altezza minima 2,70 ml all'imposta e altezza massima 3,90 ml. La porta di accesso ad arco è posizionata in testata sul lato corto del fabbricato, sul fronte opposto è posizionata la scala che conduce ad una profonda grotta. Al momento del sopralluogo il corridoio di accesso alla grotta non è risultato accessibile in quanto chiuso con blocchi di muratura. Un secondo accesso alla grotta è stato realizzato nel cortile, sul fronte laterale.
- **Aero illuminazione:** L'unità immobiliare è dotata di n. 5 vani finestra, una porta di accesso sul lato corto.
- **Spazi esterni:** L'area esterna pertinenziale, censita come Bene Comune Non Censibile (BCNC) al subalterno 1, presenta una finitura superficiale mista, alternando zone pavimentate a porzioni

sistemate a verde. Il sedime si pone in continuità fisica con i fondi limitrofi (particelle 675 e 128), stante l'assenza di recinzioni o barriere confinarie, configurando una condizione di uso promiscuo di fatto. Sulla corte insistono un'edicola votiva in muratura, un manufatto a tettoia di rilevanti dimensioni (circa 5,15 m x 6,50 m) e un locale ripostiglio ricavato nel sottoportico.

5. RIFINITURE INTERNE ED ESTERNE

- **Struttura:** La struttura originaria in elevazione è in muratura di tufo, la copertura a volta rinforzata da archi e tiranti metallici.
- **Pareti:** I prospetti esterni e le pareti interne dell'edificio presentano rifiniture a intonaco di semplice fattura, non tinteggiate.
- **Pavimentazioni:** battuto in malta di calce.
- **Rivestimenti:** assenti
- **Infissi Interni ed esterni:** le finestre presentano grate di protezione, la porta di accesso a doppia anta è in legno.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI

- **Assenti.** Vi è illuminazione interna ed esterna sul portale di accesso e nel corridoio che conduce alla grotta, alimentata da un cavo elettrico a vista.

7. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è potenzialmente accessibile ma le superfici sono eterogenee e discontinue; la zona è collinare vi sono dislivelli nella corte di pertinenza e tra interno ed esterno. Tali caratteristiche configurano la presenza di barriere architettoniche, che possono limitare la fruibilità a persone con ridotte capacità motorie.

Per quanto non riferito si faccia riferimento all'allegato fotografico.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'unità immobiliare versa in un discreto stato di conservazione. Le pertinenze esterne presentano condizioni manutentive coerenti con un utilizzo del cespite che risulta essere di carattere saltuario.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice: D875)- Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	676	3		C 2	4	149 mq	144 mq	€ 130,82	S1-T

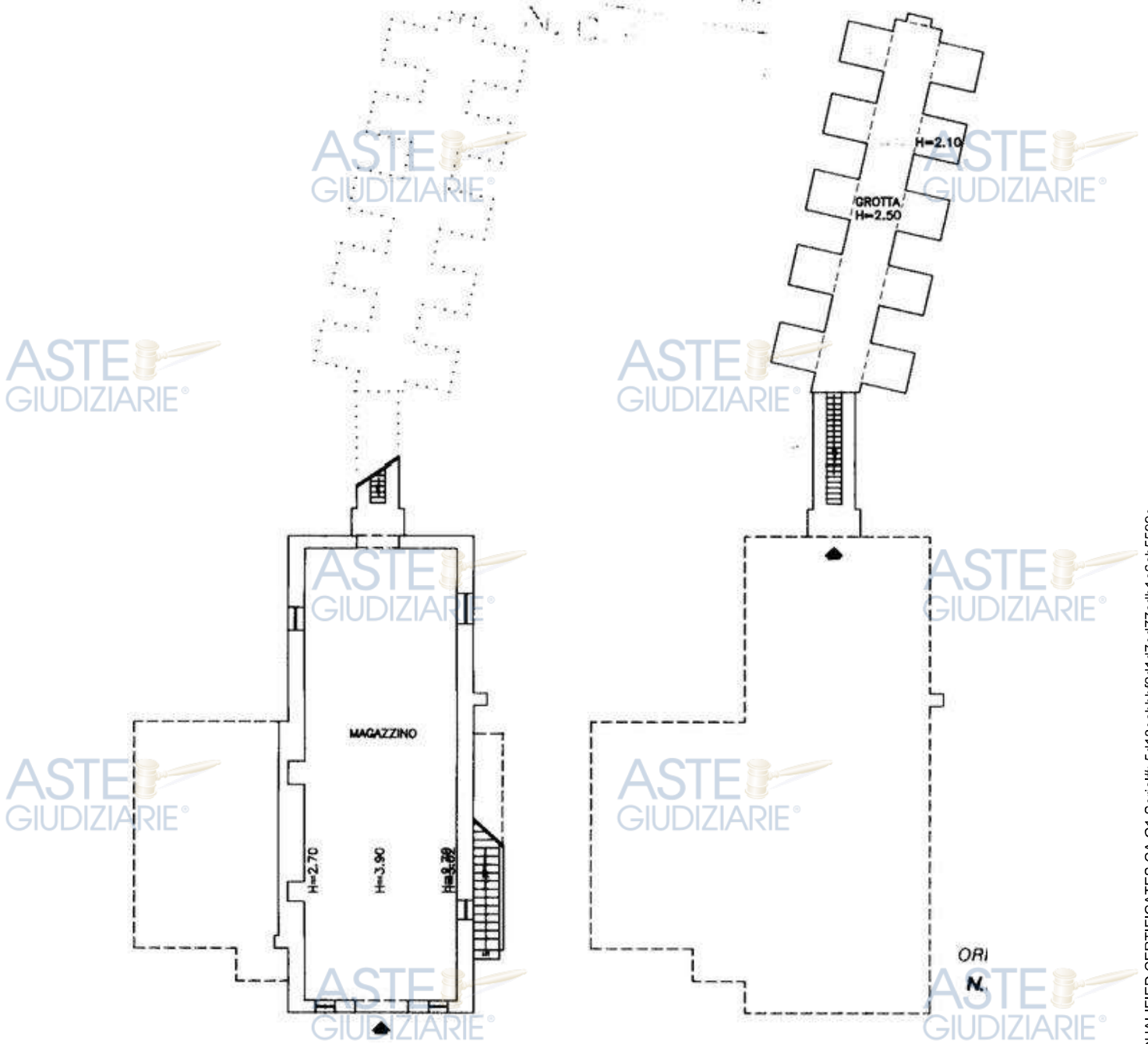
Indirizzo come in visura catastale: Via Colle Afri, snc, piano S1-T

Intestatari catastali:

Proprietà 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®
Pianta Piano terra SC. 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®
Pianta Piano Interrato



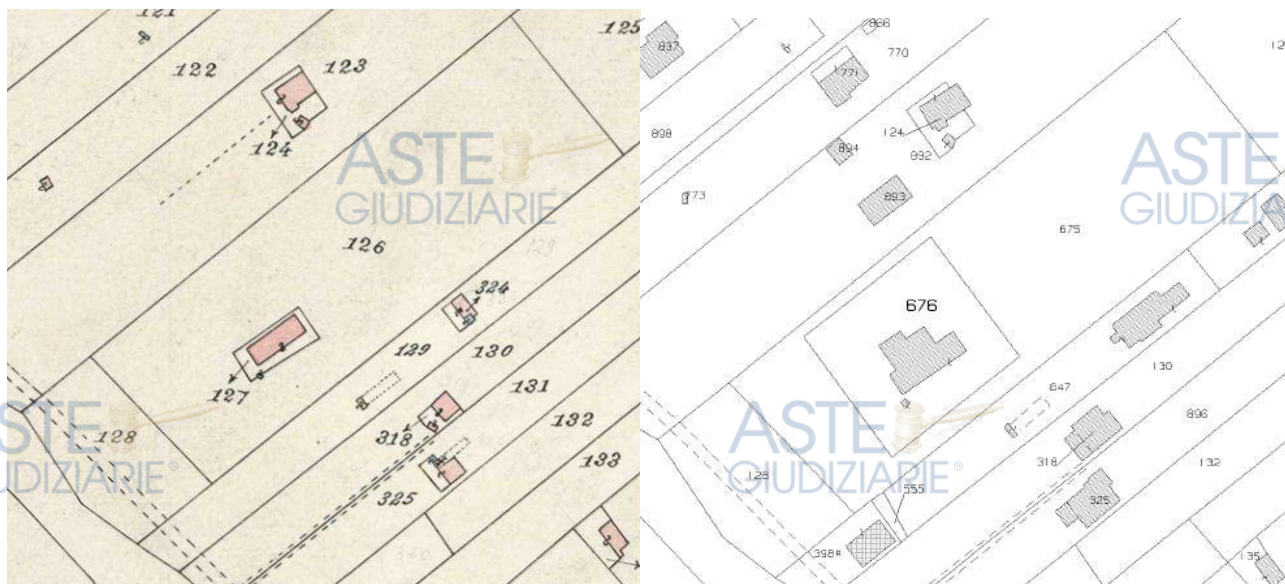
Storia catastale

In Catasto Terreni, la particella 676 è attualmente censita come 'ente urbano' con una superficie di 1.933 mq. Tale configurazione deriva da una variazione per fusione e frazionamento presentata in data 07/03/1996 (Pratica n. 850821, prot. 2332.1/1996), acquisita ufficialmente agli atti il 13/11/2002.

La genesi della particella 676 è così riassumibile: * Fusione originaria: Le particelle 126 (seminativo, 7.910 mq) e 127 (fabbricato rurale, 240 mq) sono state accorpate per una superficie complessiva di 8.150 mq. * Frazionamento: Dalla predetta massa sono state generate la particella 675 (superficie

residua di 6.217 mq) e l'attuale particella 676 (superficie di 1.933 mq). Si segnala che, dall'impianto meccanografico del 02/04/1984, la particella 127 risultava già identificata come fabbricato rurale.

Nelle immagini sotto riportate vi è il confronto tra estratto di mappa di impianto e quello attuale (dx).



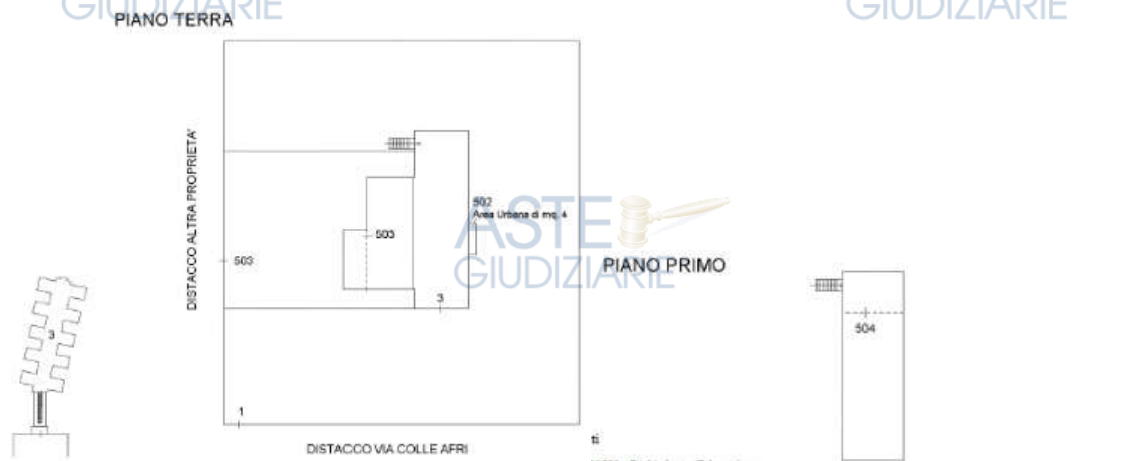
Nel Catasto Fabbricati, la particella 676 risulta attualmente suddivisa nei seguenti subalterni, come fedelmente rappresentato nell'elaborato planimetrico riportato di seguito: * Subalterno 1: area urbana censita come Bene Comune Non Censibile (BCNC); * Subalterno 3 (oggetto di pignoramento): locale magazzino al piano terra con annessa grotta al piano interrato; * Subalterno 502: area urbana della superficie di 4 mq, categoria F/1; * Subalterno 503: unità a destinazione residenziale posta al piano terra, dotata di corte esclusiva; * Subalterno 504 (oggetto di pignoramento): unità a destinazione residenziale sita al piano primo, rinvenuta allo stato di rustico.

L'attuale assetto catastale del fabbricato è il risultato di una serie di mutazioni documentate come segue:

- **Subalterno 1 (BCNC):** In data 15/05/2014 (Pratica n. RM0324124) ha subito una variazione per ampliamento, cambio di destinazione d'uso e contestuale costituzione dei Beni Comuni Non Censibili.
- **Subalterno 503 (Unità residenziale PT):** Deriva direttamente dal subalterno 501, il quale trae a sua volta origine dalla soppressione del previgente subalterno 2.
- **Subalterno 3 (Magazzino - Oggetto di stima):** Costituito in data 12/04/1996 (Pratica n. RM0170797 - n. 31172.1/1996), introdotto in atti dal 05/03/2004. È censito in categoria C/2 con una consistenza di 149 mq e risulta, ad oggi, invariato.
- **Subalterno 504 (Unità residenziale P1 - Oggetto di stima):** Attualmente di 6,5 vani, deriva dal subalterno 4 (originariamente di 5,5 vani, costituito il 12/04/1996). In data 16/05/2014

(Pratica n. RM0328725 - n. 53909.1/2014) è stato oggetto di variazione per "ampliamento e riduzione dei BCNC", assumendo l'odierna consistenza.

- **Subalterno 502 (Area Urbana):** Identificato come area urbana di 4 mq, deriva dalla trasformazione del subalterno 5 (precedente locale C/2 di 3 mq). Si osserva che il previgente subalterno 5 era verosimilmente identificabile con il vano ripostiglio sottoscala di accesso al piano primo. Poiché tale manufatto non è più esistente, l'area di sedime risulta di fatto fusa e integrata nella corte comune di cui al subalterno 1.



[ALLEGATO – Catastali storici]

Precisazioni

La particella 676 contiene l'area urbana al sub 1 corrispondente alla corte che circonda quasi tutto il fabbricato costituito come bene comune non censibile per tutte le unità immobiliari in esso contenute. Su di esse sono state realizzate le aree di accesso agli immobili in oggetto e quelle pertinenziali.

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate ed individuabili in catasto e nell'atto di pignoramento.

Dalla sovrapposizione fotogrammetrica tra la cartografia catastale e i rilievi satellitari, emerge un evidente disallineamento riconducibile all'ampliamento del subalterno 503 e all'edificazione di una tettoia di rilevanti dimensioni sulla corte comune (subalterno 1). Si riscontra, inoltre, l'assenza di delimitazioni fisiche (recinzioni o muretti) che separino la particella 676 dai fondi limitrofi; tale assenza di confini materializzati determina una condizione di uso promiscuo di fatto delle aree esterne e delle sistemazioni a terra.

Il subalterno 502 area urbana di 4mq catastali deriva dal subalterno 5 categoria C2 di consistenza di 3 mq. Il vecchio sub 5, con ogni probabilità, era corrispondente al ripostiglio sottoscala di accesso al piano primo che tuttavia oggi non è più esistente, pertanto, l'area è in effetti fusa con il sub 1 corte comune.

Il subalterno 504 è stato trovato in fase di ristrutturazione non completata, per quanto finora

realizzato non vi è coincidenza con quanto nella planimetria di uiu attuale e la realizzazione del portico ha generato modifiche anche negli spazi esterni comuni.

Parte delle difformità riscontrate risultano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e con la normativa edilizia vigente. Non sussistendo i presupposti per l'accertamento di conformità (ex art. 36 del D.P.R. 380/01), si rende necessaria la messa in pristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere abusive. Gli oneri relativi ai lavori di demolizione e al successivo aggiornamento catastale sono stati analiticamente computati e portati in detrazione dal valore di stima finale.

L'eventuale aggiornamento dell'estratto di mappa e dell'elaborato planimetrico risulta subordinato a un coordinamento congiunto tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, previa verifica della conformità urbanistica delle varianti apportate, il cui esito appare ad oggi incerto. Per tali ragioni, gli oneri fiscali e i compensi professionali per il riallineamento catastale sono stati stimati in via forfettaria e decurtati dal valore di stima finale.

[ALLEGATO - **Catastali**]

CONSISTENZA/SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Le superfici convenzionali vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B); che afferma nell'art.3:"l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale", dove la superficie catastale è data dalla somma delle seguenti superfici computate come indicato nell'Allegato C):

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili computata nella misura: del 100 per cento;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

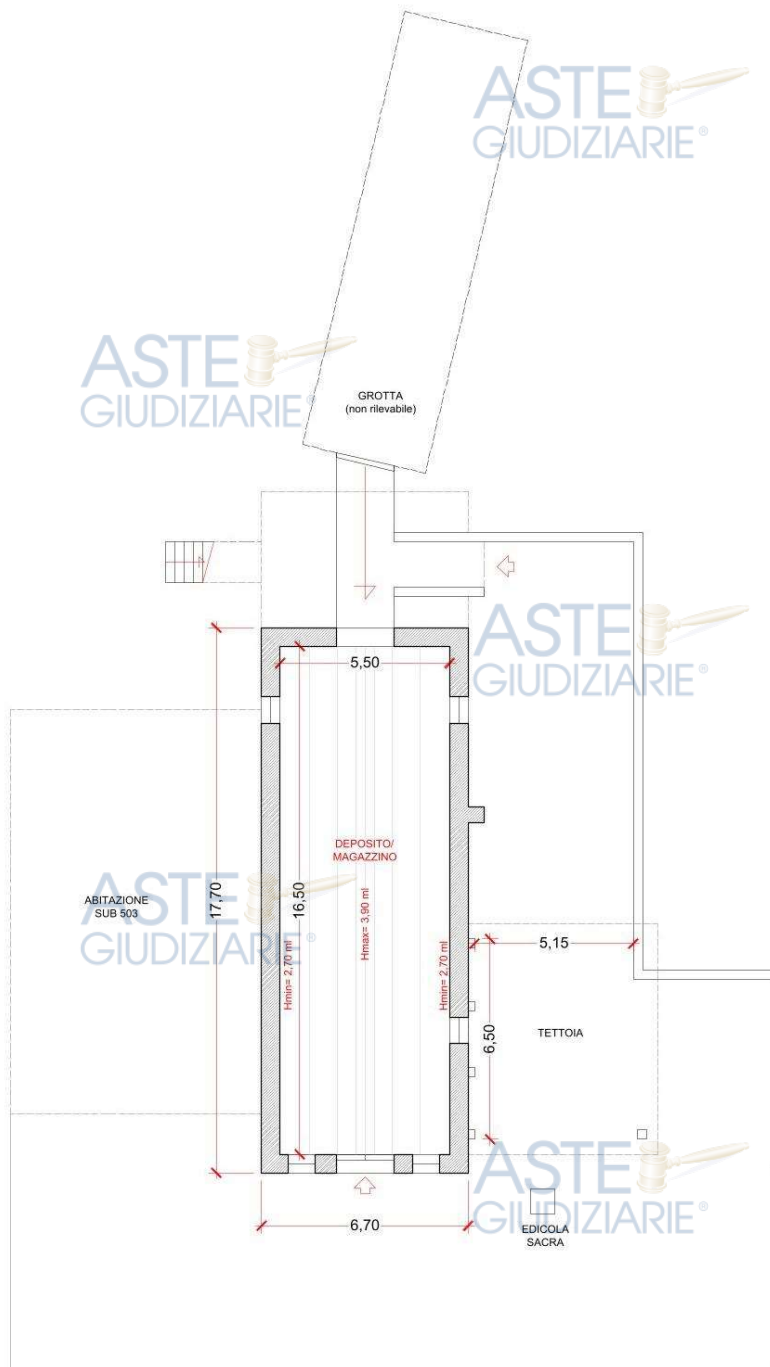
La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto sopra specificato la superficie catastale/convenzionale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 231/2025 - Foglio 12- Particella 676 sub 3						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Magazzino/Rimessaggio	90,75	118,59	1	118,59	2,70ml-3,90 ml	T
Grotta (misure desunte catastale)	58,00	65	0,25	16,25		Si
Superficie convenzionale complessiva:				134,8		135

Superficie lorda convenzionale: 135 mq (arrotondata)

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale, tuttavia, trattandosi di un fabbricato con altre unità immobiliari sono prevedibili spese di gestione e manutenzione delle parti comuni (quali ad esempio: spazi esterni, copertura, ecc).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono in atti diritti da censo e livello.

Il comune di Galliciano nel Lazio ha rilasciato attestazione che segue in stralcio e completa in allegato:

ATTESTA

Che il terreno distinto in catasto al foglio n. 12 part. n. 676 in loc. Colle Afri, risulta di natura privata in quanto non appartiene al demanio civico ne risulta gravato da diritti civici.



IL RESPONSABILE AREA C
URBANISTICA E TERRITORIO
Arch. Enrico Bonuccelli

[ALLEGATO - Attestazione sui civici]

In merito a servitù si segnala quanto al punto 6 dell'atto di provenienza, sotto in stralcio.

6. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si hanno diritto di possedere, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive esistenti e legalmente costituite, e le servitù costituite per effetto della edificazione del fabbricato o per l'utilità di singole porzioni dello stesso e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Si rimanda inoltre a quanto nel paragrafo 'particolarità da segnalare' in merito alla condizione di lotto intercluso ed alla servitù di passaggio e quanto valutato in fase di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE STATO CIVILE DELL'ESECUTATA

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata libera da occupanti, ancorché funzionalmente adibita a deposito e rimessaggio. All'interno dei locali è stata riscontrata la presenza di numerosi beni mobili, quali elementi di arredo, corpi illuminanti, attrezzature per la manutenzione del verde e materiali eterogenei.

Dalla documentazione anagrafica acquisita, segnatamente il certificato storico di residenza, risulta che la parte esecutata non ha mai eletto residenza negli immobili di causa.

Dalla documentazione anagrafica acquisita, segnatamente il certificato storico di residenza, risulta che la parte esecutata non ha mai eletto residenza negli immobili staggiti. Le risultanze del certificato di stato civile attestano la condizione di 'stato libero' della parte esecutata; tale qualifica risultava sussistente anche alla data di notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta il 19/06/2025

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutata è costituito da Atto notarile pubblico di compravendita del 01/06/2022, nello stesso viene dichiarato di essere di stato civile nubile e di non aver sottoscritto accordi ai sensi della legge n.76 del 20 maggio 2016 (regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze).

[ALLEGATO - **Certificati residenza e stato civile - Atto di provenienza**]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 11/12/2025 per l'unità immobiliare al foglio 12, part 676 subalterno 3, da cui sono risultate le seguenti formalità:

- 1 TRASCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 26332 Registro Generale 43392
Pubblico ufficiale SCATTONE MARIO Repertorio 34548/8962 del 15/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 26334 Registro Generale 43394
Pubblico ufficiale SCATTONE MARIO Repertorio 34548/8962 del 15/07/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 26335 Registro Generale 43395
Pubblico ufficiale SCATTONE MARIO Repertorio 34548/8962 del 15/07/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 10742 Registro Generale 43396
Pubblico ufficiale SCATTONE MARIO Repertorio 34549/8963 del 15/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Comunicazione n. 5171 del 13/08/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2015. Cancellazione totale eseguita in data 24/08/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 5 TRASCRIZIONE del 21/10/2016 - Registro Particolare 33052 Registro Generale 48271
Pubblico ufficiale RIZZO CINZIA Repertorio 3729/2070 del 28/09/2016
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6 TRASCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 22783 Registro Generale 31911
Pubblico ufficiale RIZZO CINZIA Repertorio 5519/3123 del 01/06/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 7 ISCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 5510 Registro Generale 31913
Pubblico ufficiale RIZZO CINZIA Repertorio 5520/3124 del 01/06/2022
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 8 TRASCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 29069 Registro Generale 40378
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3089/2025 del 19/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal Certificato notarile in atti della procedura e dall'Atto di provenienza emerge quanto segue:

- L'unità immobiliare è pervenuta con Atto notarile pubblico di compravendita del 01/06/2022 a Rogito Notaio Cinzia Rizzo di Roma, Repertorio n. 5519 e Raccolta n. 3123; trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/06/2022, al Registro generale 31911 e Registro Particolare 22783; a favore

per i diritti di 1/1 di piena proprietà

- A l'unità immobiliare è pervenuta con Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/09/2016 stipulato dal Notaio Cinzia Rizzo; trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il trascritto il 21/10/ 2016 al Registro generale 48271 e Registro Particolare 33052, facendo seguito al procedimento di mediazione n.162/2016 terminato con verbale di conciliazione del 07/09/2016; a favore:

per i diritti di 1/1 di

piena proprietà; contro:

- A favore di _____ l'unità immobiliare è pervenuta con Atto notarile pubblico di compravendita del 15/07/2004, a Rogito Notaio Mario Scattone, Repertorio n.34548 e Raccolta n.8962, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 22/07/2004 al numero 16135 serie 1T; trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 28/07/2004, al Registro generale 43392 e Registro Particolare 26332; contro:

_____ , per 1/15 ciascuno. La vendita ha riguardato i seguenti immobili: Locale magazzino al piano terra con annessa grotta al piano seminterrato, superficie complessiva di circa 149 mq. Censito al N.C.E.U. del Comune di Galliciano nel Lazio al foglio 12, particella 676 sub. 3, categoria C/2, classe 4, rendita € 130,82; (oltre a maggior consistenza ovvero: - Appartamento al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, bagno, portico e veranda, L'immobile è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano nel Lazio al Foglio 12, particella 676, subalterno 504, categoria A/2, classe 5, superficie catastale mq. 128, Rendita Catastale euro 419,62. Terreno di circa 3.740 mq, in Catasto Terreni foglio 12, particelle 62 e 63. Terreno di circa 10.317 mq in Catasto Terreni foglio 12, particelle 125, 675, 128).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2022 Ad oggi	<u>Favore:</u> Quota 1/1 di proprietà <u>Contro:</u> Quota 1/1 di proprietà	1. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinzia Rizzo	01/06/2022	5519	3123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/06/2022	31911	22783
		Immobili citati			
		Bene immobile 2 -Locale cantina, posto al piano interrato, sottostante alla abitazione predetta, composto da un vano con annessa grotta. La cantina è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano nel Lazio al Foglio 12, Particella 676, subalterno 3 , Categoria C/2, Classe 4, Superficie Catastale mq. 144, Rendita Catastale euro 130,82			
Dal 28/09/2016 Al 01/06/2022	<u>Favore:</u> Quota 1/1 di proprietà <u>Contro:</u> Quota 1/1 di proprietà	2. Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinzia Rizzo	28/09/2016	3729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/10/2016	48271	33052

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			19/10/2016	28666	1T
		Immobili citati			
Dal 15/07/2004 Al 28/09/2016	Favore: Quota 1/1 di proprietà	3. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Scattone	15/07/2004	34548	8962
	Contro: Quota 3/15 ciascuno di proprietà	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/07/2004	43392	26332
	Quota 1/15 ciascuno di proprietà	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/07/2004	16135	1T
		Immobili citati			
Quota 1/15 ciascuno di proprietà	Locale magazzino al piano terra con annessa grotta al piano seminterrato, superficie complessiva di circa 149 mq. Censito al N.C.E.U. del Comune di Galliciano nel Lazio al foglio 12, particella 676 sub. 3, categoria C/2, classe 4, rendita € 130,82. Oltre a maggior consistenza.				

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

•

- diritti di 3/15 ciascuno di piena proprietà

- diritti di 1/15 ciascuno di piena proprietà

•

- diritto di 1/1 di piena proprietà

•

- diritto di 1/1 di piena proprietà

•

- diritto di 1/1 di piena proprietà.

INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

Con un primo accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio tecnico comunale eseguito in data 09/09/2025 è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- **Autorizzazione impianto di evapotraspirazione prot. 900 del 23/01/2014** per l'intero fabbricato rilasciata a seguito istanza prot.16130 del 12/12/2013;
- **CILA-Comunicazione inizio lavori asseverata n.3416 del 19/03/2015** consistenti in un intervento di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione dei tramezzi, rimozione pavimentazione esistente e ricostruzione, demolizione del controsoffitto esistente e ricostruzione dello stesso in cartongesso, demolizione e ricostruzione dei massetti e degli intonaci, rimozione e ricostruzione dei servizi igienici, sostituzione porte, tinteggiatura interna. (La CILA contiene una 'Dichiarazione di datazione dell'immobile ante 1967', resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000 e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi data marzo 2015).

N.B. E' presente agli atti una Comunicazione di mancata esecuzione lavori di cui alla Cila giunta al protocollo Comunale n. 5307 del 19/04/2022

[ALLEGATO_Accesso agli Atti U.T.C.- Titoli edilizi]

Al fine di esperire ogni ulteriore accertamento sulla legittimità dell'immobile, in data **23/10/2025** il sottoscritto ha proceduto al deposito di una seconda istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, volta a ricercare titoli abilitativi pregressi. L'indagine è stata estesa cronologicamente a tutti i precedenti aventi causa, come individuati negli atti di provenienza citati in appresso, e ha interessato sia l'attuale identificativo al **Foglio 12, Particella 676**, sia la particella generatrice **127** da cui lo stesso ha origine.

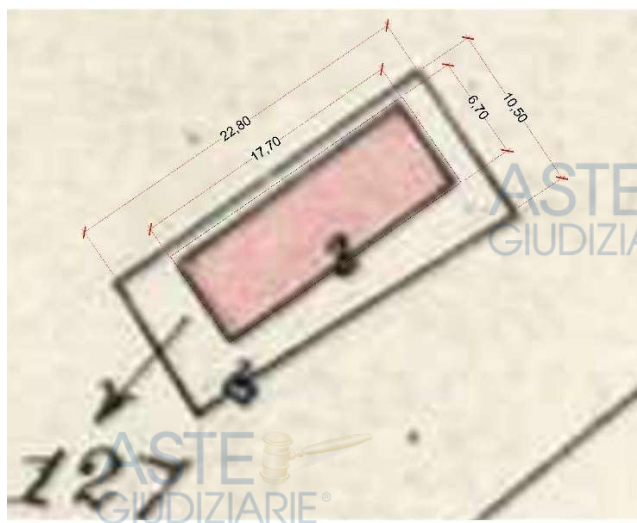
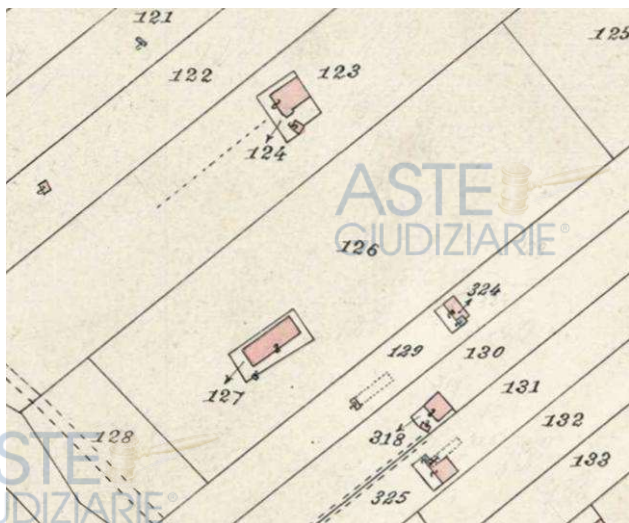
La stessa veniva riscontrata con comunicazione di inesistenza di ulteriori pratiche edilizie.

[ALLEGATO_Riscontro accesso agli Atti U.T.C. prot. 15798/2025]

Stante la carenza di titoli edilizi abilitativi, la ricostruzione della consistenza storica dell'immobile è stata condotta attraverso un'**analisi comparativa e coordinata** di tutte le fonti informative reperite. Nello specifico, si è proceduto all'esame incrociato di: rilievi satellitari cronologici, documentazione catastale d'archivio estratta tramite portale 'SISTER', descrizioni tecniche contenute negli atti di provenienza, corredo fotografico allegato alla CILA n. 3416 del 19/03/2015 (ancorché oggetto di successiva rinuncia) e risultanze dei sopralluoghi peritali. Tale attività di verifica ha permesso di delineare il seguente quadro conoscitivo:

- **1939** - Dall'Archivio del Catasto è stato possibile reperire l'estratto di mappa di impianto al 1939, sotto riportato in stralcio, dall'esame dello stesso emerge che il corpo di fabbrica principale

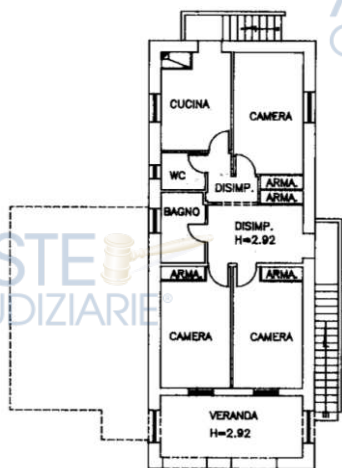
corrispondente al deposito del piano terra ed il sovrapposto piano primo per una superficie lorda coperta a terra di circa 17,70 ml x 6,70 ml è certamente antecedente a tale data; l'immobile è identificato in catasto come fabbricato rurale.



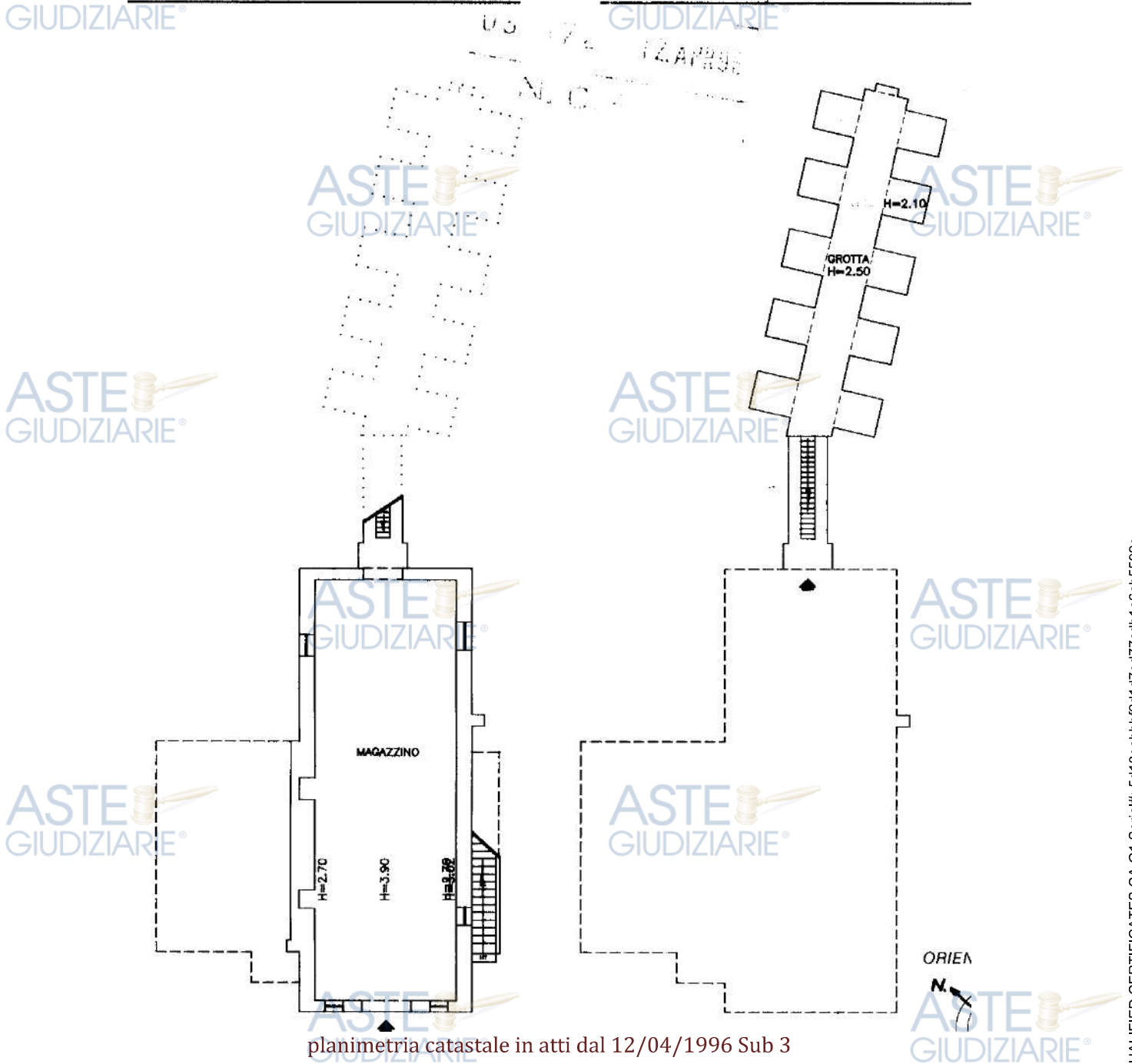
estratto di mappa di impianto al 1939 e ingrandimento con misurazioni

- **1984** - dalla visura storica catastale, (in allegato) si nota che la particella 127 all'impianto meccanografico del 02/04/1984 risultava essere ancora fabbricato rurale di estensione pari a 240 mq compresa corte di pertinenza e censito al solo catasto terreni in quanto agricolo.
- **1996** - in catasto terreni la trasformazione da terreno agricolo a ente urbano della particella 127 è avvenuta solo in data 07/03/1996; alla stessa data risale la costituzione in catasto fabbricati.

In pari data del 07/03/1996 la particella 127 viene fusa alla particella 126 e contestualmente ancora frazionata per costituire la particella 676. In catasto fabbricati con la particella 676 (così costituita) risultavano presenti i sub 1,2,3,4,5; corrispondenti a: sub 1 - corte comune; sub 2 appartamento al piano terra di 2,5 vani catastali; sub 3 locale magazzino di superficie catastale 149 mq; sub 4 appartamento al piano primo di 5 vani catastali; sub 5 locale magazzino di superficie catastale 3mq. (Così come descritti anche nell'atto di compravendita del 2004.) Le prime planimetrie catastali reperite in atti sono quelle evidenziate di seguito:

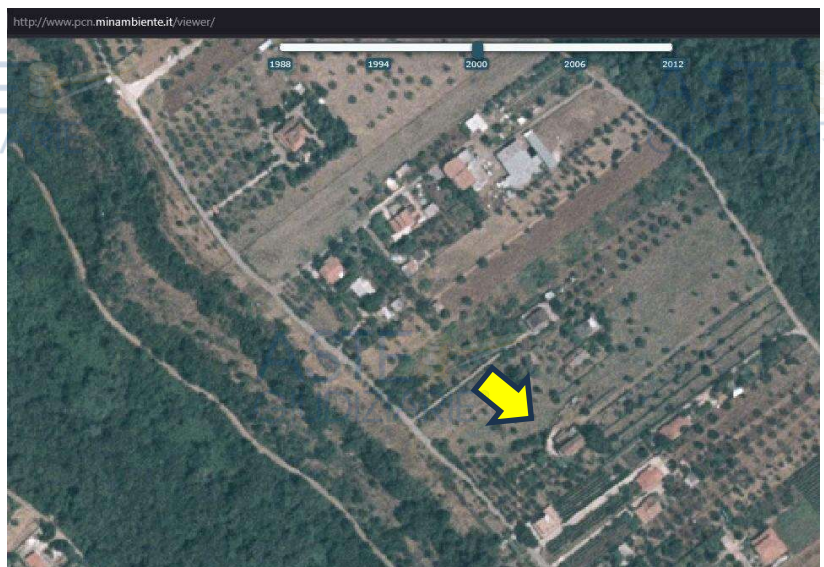
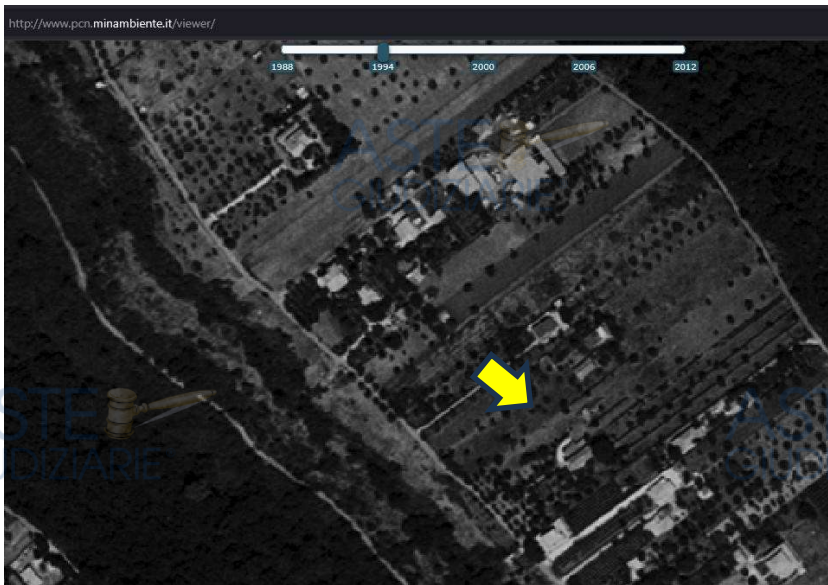


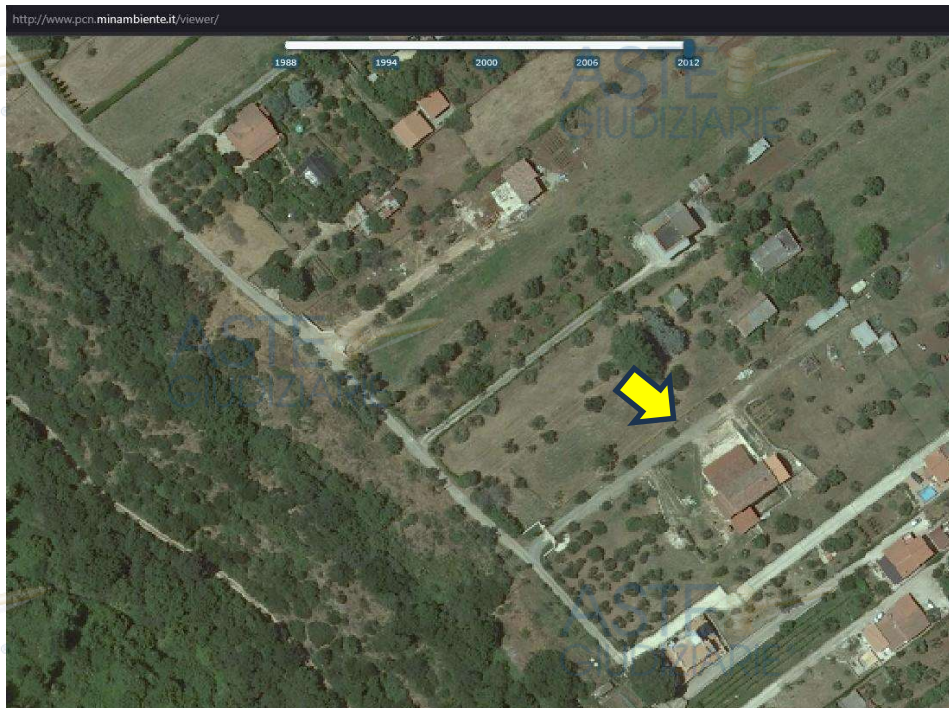
planimetria catastale in atti dal 12/04/1996 Sub 4 (ora sub 504)



planimetria catastale in atti dal 12/04/1996 Sub 3

- [ALLEGATO_ **Catastali storici**] **1994-2012** - Le aerofoto e le immagini satellitari reperite dal Geoportale nazionale del Ministero dell' Ambiente, sotto riportate, sono riferibili al periodo 1994-2012; dalle stesse si evince che l'immobile appare inalterato dal 1988 al 2000. Successivamente nell'immagine del 2012 vi sono ampliamenti relativi al portico ed alla tettoia. Appare inoltre evidente la realizzazione della strada di accesso al fabbricato.





- **2004** - Nell'atto di provenienza del 15/07/2004 (per quanto di interesse della presente procedura) è resa la descrizione che di seguito si riporta in stralcio, dalla stessa si evince che non vi è menzione del portico:

a) appartamento posto al piano primo composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, bagno, w.c. e veranda , confinante per il tramite della corte comune di cui appresso con terreni di cui appresso per due lati , proprietà [redacted] , proprietà [redacted] salvo altri

b) locale magazzino al piano terra con annessa grotta al piano seminterrato della superficie complessiva di circa mq.149 (centoquarantanove) , confinante con appartamento di cui alla seconda vendita , terreni di cui appresso per più lati salvo altri

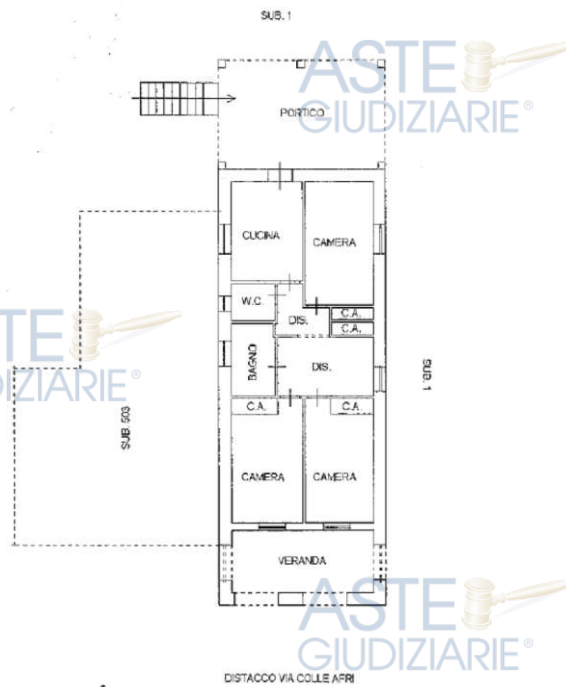
I descritti immobili sono censiti rispettivamente:

- quanto alle porzioni immobiliari descritte alle superiori lettere a) e b) al N.C.E.U. del Comune di Galliciano nel Lazio al foglio 12:
- particella 676 sub. 4 Colle Afri snc piano 1 Categ.A/2 Classe 5 vani 5,5, Rendita Euro 355,06 (l'appartamento);
- particella 676 sub. 3 Colle Afri snc piani s1-T Categ.C/2 Classe 4 mq.149 Rendita Euro 130,82 (il locale magazzino con grotta)

- **2014** - Dalla visura storica catastale si evince, in data 16/05/2014, una variazione del subalterno 4 (Pratica n. RM0328725) con causale 'ampliamento e riduzione dei beni comuni non censibili'; a seguito di tale operazione, il cespite ha assunto l'identificativo **subalterno 504** con una consistenza di 6,5 vani . L'esame dello stralcio planimetrico evidenzia la realizzazione di un portico sul prospetto laterale e di una nuova scala di accesso, con contestuale rimozione del corpo scala precedentemente ubicato sul fronte longitudinale . Si rileva, inoltre, l'ampliamento volumetrico dell'unità posta al piano terra; entrambi gli interventi hanno determinato una significativa contrazione della superficie destinata a bene comune non censibile (subalterno 1)

La planimetria catastale del subalterno 3 permane invariata.





[ALLEGATO_ Catastali storici]

- **2015** - Nell'atto di provenienza del 26/06/2015 ed in quello del 01/06/2022 è allegata la medesima planimetria catastale del subalterno depositata in data 16/05/2014

[ALLEGATO_ Atto di Provenienza 01/06/2022]

Infine, dai sopralluoghi eseguiti, a conferma di quanto rilevato già a livello catastale, si è potuto verificare che:

- **Il locale deposito** al piano terra con annessa grotta (**subalterno 3**) si presenta sostanzialmente **inalterato** nella sua consistenza originaria. Le uniche variazioni riscontrate riguardano la creazione di un accesso alla grotta direttamente dall'area esterna, in corrispondenza del porticato del subalterno 504, e la contestuale **demolizione della scala esterna** con relativo ripostiglio sottoscala, originariamente posizionati lungo il fronte longitudinale del fabbricato
- **Negli spazi esterni comuni di cui alla particella 676 sub 1**, è stata realizzata una grande tettoia delle dimensioni di circa 5,15 ml x 6,50 ml.
- **L'abitazione al piano primo di cui all'odierno subalterno 504** è stato trovato allo stato di rustico per un intervento di ristrutturazione non completato e comunque in assenza del necessario titolo edilizio; per quanto di interesse della presente vendita si segnala la realizzazione di un portico/loggiato delle dimensioni utili di 4,10 ml x 5,70 ml corrispondenti a circa 4, 50 ml x 6,70 ml lordi e di una ulteriore scala di accesso dal piano terreno al piano primo; la nuova struttura peraltro ospita al di sotto del portico un locale deposito ed un ulteriore solaio ad esso antistante nonché un nuovo accesso alla grotta.

Per tutto quanto sopra riportato si evidenzia che:

In forza degli accertamenti condotti, le unità immobiliari staggite possono ritenersi legittime sotto il profilo urbanistico esclusivamente entro i limiti della consistenza originaria, così come documentata nella planimetria d'impianto catastale.

Per quanto riguarda il piano terra, e quindi l'immobile oggetto della presente relazione, si deve osservare la sostanziale conformità.

Si rileva l'esecuzione, in assenza di idoneo titolo abilitativo, di un manufatto a tettoia di rilevanti dimensioni insistente sulla corte comune (subalterno 1). Considerato l'ingombro planivolumetrico – tale da richiedere obbligatoriamente la denuncia delle opere strutturali presso il Genio Civile competente – e valutata l'elevata entità delle sanzioni pecuniarie (oblazione) connesse a un eventuale accertamento di conformità, si è ritenuto tecnicamente ed economicamente più congruo procedere alla stima degli oneri di rimozione. I costi di demolizione e smaltimento, gravanti su area comune, sono stati ripartiti pro-quota (1/3) tra le unità immobiliari costituenti il fabbricato (particella 676).

Si evidenzia, in ogni caso, che fino al momento della messa in pristino le opere realizzate senza titolo edilizio, prive di autorizzazione sismica del Genio civile ed in contrasto con la normativa; devono considerarsi abusive e assoggettabili all'art. 31 del DPR 380/2001 ed il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, può ingiungere al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

Il ripristino allo stato di regolarità del piano primo può comportare modifiche all'attuale assetto anche del piano terra in particolare negli spazi esterni.

Per quanto rilevato si dichiara che:

- Il primo nucleo del fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 essendo presente già nell'estratto di mappa di impianto catastale
- Per quanto riguarda il piano terra, e quindi l'immobile della presente vendita, si deve osservare la sostanziale conformità catastale.
- Sono visibili opere realizzate senza titolo edilizio nella corte di pertinenza e in altre unità immobiliari del fabbricato assoggettabili all'art. 31 del DPR 380/2001 tali da comportare modifiche all'attuale assetto anche del piano terra in particolare negli spazi esterni.
- Non è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non è stato possibile verificare se gli immobili siano raggiunti da servizi a rete comunali.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica APE per il deposito con grotta del piano terra in quanto non richiesto per legge.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree Sistema del Paesaggio Agrario di Continuità definito ai sensi dell'art.26 del PTPR.



Tav.A

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area ricade in parte tra i Vincoli ricognitivi di piano rientrando nella fascia di rispetto delle linee archeologiche ai sensi dell'art. 41 del PTPR.



Tav.B

STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 1/2025 (periodo di rilevazione luglio-dicembre 2024) - Settore sud est - Galliciano nel Lazio - C40:

Abitazioni di I fascia- Compravendita = 1000 €/mq - Locazione 3,60 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 750 €/mq - Locazione 2,40 €/mq mese;

- Valori OMI 1° semestre 2025 - Comune: Galliciano nel Lazio

Fascia/zona: Periferica/ACQUATRAVERSA-SAN PASTORE-PESCINA - Codice zona: D1- Microzona: 0-

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili - Valore di mercato = 1000-1500 €/mq - Valori locazione 4,30-6,30 €/mq mese

Ville e villini - Valore di mercato = 1100-1600 €/mq - Valori locazione 4,30-6,30 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

ESITO DELLA STIMA

Valutata positivamente la qualità edilizia del fabbricato in considerazione anche dell'antico impianto, nonché del contesto paesaggistico e la sua panoramicità; considerata la buona disponibilità di

superficie a rimessaggio utile per la vocazione agricola dei fondi adiacenti, considerato il discreto stato conservativo e manutentivo anche degli spazi esterni, si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 350,00 per la compravendita e 1,50 €/mq/mese per la locazione pari a circa il 30% del valore unitario immobiliare delle destinazioni residenziali.

Considerato inoltre che la superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo corrispondente della presente relazione in 135 mq, si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_{O \text{ Lotto } 2} = 350,00\text{€/mq} \times 135 \text{ mq} = \text{€ } 47.250,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 135mq * 1,50 €/mq = € 202,50

$$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ } 202,50 * (1-0,35) = \text{€ } 1.579,50$$

$$\text{Valore ordinario } V_{CR \text{ Lotto } 2} = \text{€ } 1.579,50 / 0,03 = \text{€ } 52.650,00$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{V}_{\text{Lotto } 2} = \frac{V_O + V_{CR}}{2} = (\text{€ } 47.250,00 + \text{€ } 52.650,00) / 2 = \text{€ } 49.950,00$$

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, pari al 10%

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 49.950,00) = \text{€ } 4.995,00$$

$$\text{V ridotto } V_{\text{Lotto } 2} = \text{€ } 49.950,00 - \text{€ } 4.995,00 = \text{€ } 44.955,00$$

DETRAZIONE PER REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal valore immobiliare precedentemente determinato, si stima necessario detrarre il costo per i lavori edili di rimozione della tettoia da suddividersi in quota parte tra le unità immobiliari della particella 676, quantificato in € 5.890,00/3=€ 1.960,00 come segue:

Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte A Opere Edili			
A 3.02.2.	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso	35,22€/mq	1.178,99 €
A 3.02.4	Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso:	116,08€/mc	1.086,51 €
A 3.02.4.a.	per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.		
A 3.02.5.	Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresi la smuratura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, escluso il solo calo in basso	0,88€/kg	35,02 €
A 3.03.7	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati		
A 3.03.7.g	Legno (EER 17 02 01) a recupero	0,52€/kg	2.920,32 €
A 3.03.5	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica		
A 3.03.5.b		13,05€/ton	73,29 €
A 4.01.1.c.	Nolo Autocarro ribaltabile da 14.000 kg con gru	148,96€/h	595,90 €
		TOTALE	5.890,03 €
		Totale per unità immobiliare	1.963,34 €

V ridotto detratti costi di regolariz. Urbanistica = € 44.955,00 - € 1.963,00 = € 42.990,00 (arrotondato)

DETRAZIONE PER RIALLINEAMENTO CATASTALE

Per il riallineamento catastale in particolare per la migliore definizione degli spazi comuni esterni da definirsi mediante il coordinamento tra le unità immobiliari ricomprese nella particella 676 (al momento non possibile e da rimandarsi a data futura) si apporta una detrazione forfettaria per oneri fiscali e spese tecniche professionali pari a 600,00€.

V ridotto detratti costi di regolariz. Urbanistica e catastale = € 42.990,00 - € 600,00 = € 42.390,00

COSTI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO

In conformità a quanto precedentemente esposto, la particella 676 risulta in condizione di interclusione assoluta, essendo circondata dai fondi limitrofi identificati alle particelle 675 e 128, sui quali insistono il varco d'accesso (cancello) e il viale di collegamento alla viabilità pubblica. Poiché tali mappali sono di proprietà di terzi estranei alla procedura e non sono oggetto di staggimento, ed accertata l'esistenza di un percorso d'accesso consolidato (servitù apparente ed esercitata di fatto), si rende necessaria la costituzione formale della servitù di passaggio. Pertanto, ai fini della presente stima, si procederà alla determinazione dell'indennità dovuta per la regolarizzazione del diritto di transito a favore dei due cespiti pignorati.



Ai fini della determinazione dell'indennità spettante ai proprietari dei fondi serventi (ex art. 1053 c.c.), si è proceduto alla stima del valore della superficie sottratta all'uso originario, attualmente occupata dal sedime del viale di accesso (larghezza costante ca. 3,50 m). Per la quantificazione del ristoro dovuto per l'asservimento coattivo delle particelle 128 e 675, è stato assunto come parametro il Valore Agricolo di Mercato dell'area. Da un'indagine comparativa su compravendite di terreni simili in zona, è emerso un valore medio di € 10,00/mq; a tale importo è stato applicato un incremento del

30% a titolo risarcitorio per il deprezzamento e il disagio arrecato ai fondi intercludenti, determinando un valore unitario di indennizzo pari a € 13,00/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Essendo il viale di accesso di ampiezza pari a circa 3,5 ml si avrà:

- **Servitù di passaggio a favore dei beni immobili al foglio 12, particella 676 sub 3 e sub 504 e contro la Particella 128 su viabilità già esistente per 18 ml dalla via Colle Afri fino al confine e per 3,5 ml di larghezza = $18 \text{ ml} \times 3,5 \text{ ml} = 63 \text{ mq}$**

costi per la costituzione della servitù di passaggio = $63 \text{ mq} \times € 13,00/\text{mq} = \underline{800,00 €}$ (arrotondato)

- **Servitù di passaggio a favore dei beni immobili al foglio 12, particella 676 sub 3 e sub 504 e contro la Particella 675 per 23 ml dal confine della particella 128 fino al confine del subalterno 1 della particella 676 per 3,5 ml di larghezza = $23 \text{ ml} \times 3,5 \text{ ml} = 80,5 \text{ mq}$**

costi per la costituzione della servitù di passaggio = $80,5 \text{ mq} \times € 13,00/\text{mq} = \underline{1050,00 €}$ (arrotondato)

- Non si stimano i costi per la servitù di passaggio sul subalterno 1 della particella 676 in quanto bene comune non censibile per tutti i subalterni della particella 676.
- **Servitù di passaggio a favore del bene immobile al foglio 12, particella 676, sub 3 e sub 504 contro la Particella 676 sub 503 per 20 ml fino al confine del subalterno 503 per 3,5 ml di larghezza=70 mq**

costi per la costituzione della servitù di passaggio = $70 \text{ mq} \times € 13,00/\text{mq} = \underline{900,00 €}$ (arrotondato)

Totale costi per costituzione servitù di passaggio= $2750,00 € / 2 = 1.375,00 €$

(1/2 a carico lotto 1 e 1/2 a carico lotto 2)

V ridotto detratti costi di regolariz.urbanistica e riallineamento catastale e servitù =

= € 42.390,00 1.375,00 € = **€41.000,00** (arrotondato)

LOTTO 2 - Prezzo base d'asta: €41.000,00


Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.


Palestrina, li 12/12/2025

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

Ing. Ceci Giampiero


31 di 32


 RGEI 231-2025_All.Accesso Atti UTC 2-prot.15798-2025.pdf

 RGEI 231-2025_All.Accesso atti UTC-Titoli edilizi.pdf

 RGEI 231-2025_All.Attestazione Usi civici.pdf

 RGEI 231-2025_All.Atto di Provenienza 01-06-2022.pdf


 RGEI 231-2025_All.Atto di Provenienza 15-07-2004.pdf

 RGEI 231-2025_All.Atto di Provenienza 26-06-2015.pdf

 RGEI 231-2025_All.Catastali storici.pdf

 RGEI 231-2025_All.Catastali.pdf

 RGEI 231-2025_All.Certificati residenza stato civile.pdf

 RGEI 231-2025_All.Fotografico.pdf

 RGEI 231-2025_All.Ispezioni ipotecarie Lotto1.pdf

 RGEI 231-2025_All.Ispezioni ipotecarie Lotto2.pdf

 RGEI 231-2025_All.Quotazioni immobiliari.pdf

