

# 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 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

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

c/o Avv. Stefania Abbrescia - [avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it](mailto:avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it)

PARTE DEBITRICE:

**CAMPEA Giada**

Strada Prov.le per Rendinara n. 13, Corte P.3, Interno 9

67050, San Vincenzo Valle Roveto (AQ)

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Fabio Sturabotti** - [fabio.sturabotti@pecavvocatittivoli.it](mailto:fabio.sturabotti@pecavvocatittivoli.it)

23/12/2025



## SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa .....	1
R.G.E.I. 231/2025 .....	1
Lotto 1 .....	1
Incarico .....	3
Premessa .....	3
Localizzazione degli immobili .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarietà .....	5
Particolarità da segnalare .....	5
Lotto 1 .....	5
Lotto 2 .....	5
Confini .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato conservativo e manutentivo .....	9
Dati Catastali .....	9
Consistenza/superficie convenzionale vendibile .....	12
Planimetria allo stato attuale .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Stato di occupazione dell'immobile stato civile dell'esecutata .....	16
Formalità - Ispezioni ipotecarie .....	16
Provenienze Ventennali .....	17
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia .....	19
Stima .....	27
Esito della stima .....	28
Costi per costituzione Servitù di passaggio .....	33

## INCARICO

In sede di 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. Il 29/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica. In accordo con il custode Giudiziario, e 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 a destinazione agricola.

Gli immobili risultano identificati in Catasto come segue:

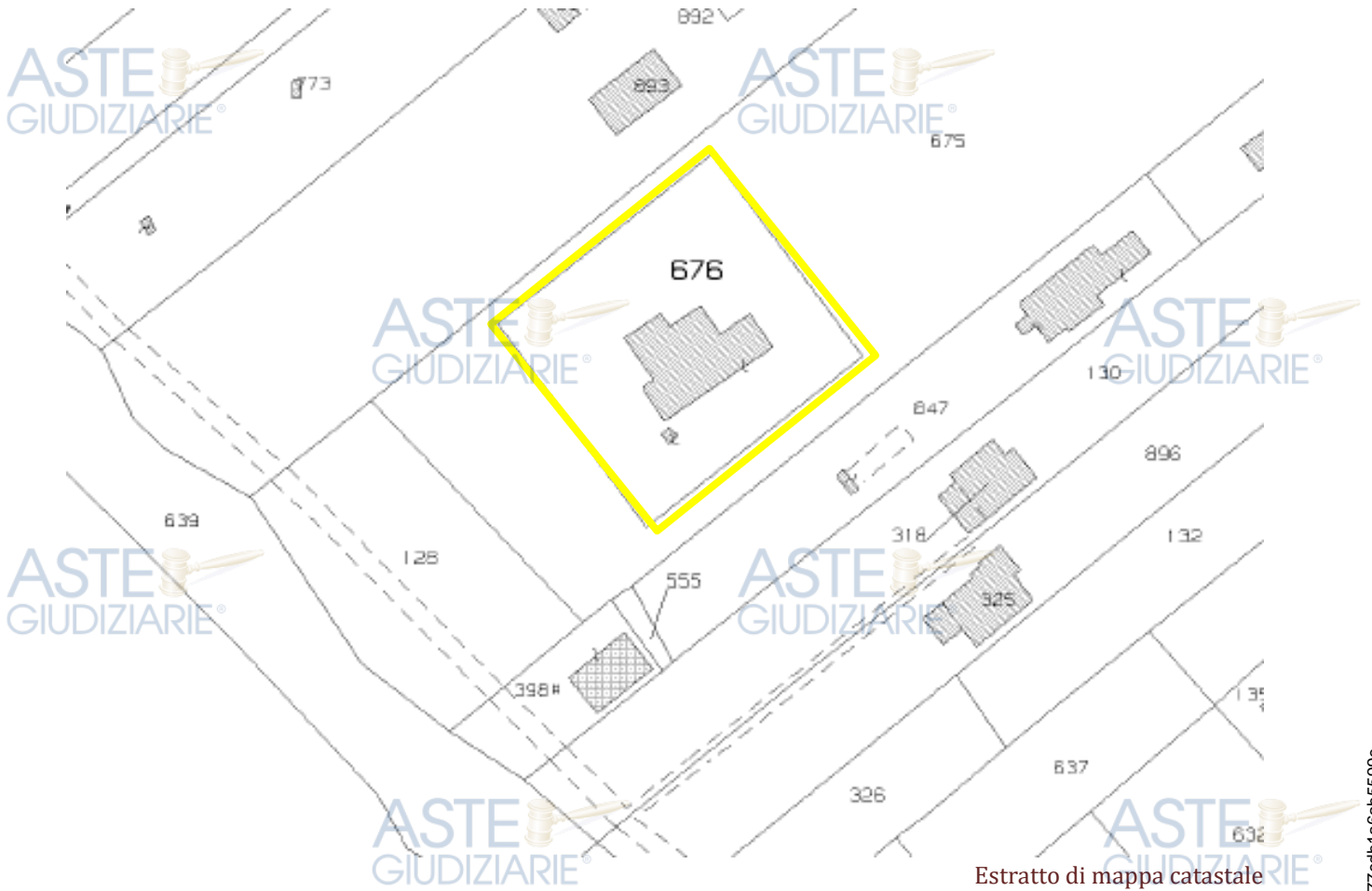
**BENE IMMOBILE N.1** - Unità residenziale- Catasto Fabbricati del Comune di GALLICANO NEL LAZIO, (Codice: D875) Prov. Roma, Foglio 12, particella 676, sub 504, Cat. A/2, Classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale 128mq, rendita: € 419,62, indirizzo: Via Colle Afri, snc, piano 1

**BENE IMMOBILE N.2** - Locale magazzino con annessa grotta -Catasto Fabbricati del Comune di 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.

## 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:

- Campea Giada, nata ad Avezzano (Aq) il 30/08/1999- C.F. CMPGDI99M70A515U - Proprietà 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Campea Giada, nata ad Avezzano (Aq) il 30/08/1999- C.F. CMPGDI99M70A515U - 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 del pignoramento di cui alla presente procedura, nonché un appezzamento di terreno costituente corte di pertinenza e bene comune non censibile identificato con il 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 Contino su due lati o suoi aventi causa, proprietà Falcone 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 Contino, e proprietà Piacentini, o loro aventi causa, e corte comune.
---

**La presente relazione tecnica è riferita al lotto 1**

## 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

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**1. INQUADRAMENTO GENERALE.** L'unità immobiliare in esame, a destinazione residenziale, è ubicata al piano primo di un fabbricato di antica costruzione tipologicamente riconducibile al casale rustico, storicamente asservito alla conduzione del fondo agricolo. Il contesto territoriale, di natura collinare, si distingue per una maglia insediativa rada, composta da appezzamenti agricoli e villini residenziali alternati ad ampie zone boscate; tale configurazione garantisce al compendio un'elevata panoramicità e un pregevole valore ambientale.

**2. UBICAZIONE E CONTESTO URBANO.** Il fabbricato è situato in zona periferica del Comune di Gallicano 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 Gallicano nel Lazio, Zagarolo e Palestrina.

**3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA.** L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un fabbricato di antico impianto, tipologicamente riconducibile ai casali rurali della zona, elevato su due piani fuori terra oltre a un livello ipogeo destinato a grotta. Il piano terra si compone di un locale deposito, la cui proiezione planimetrica coincide con il sovrastante piano residenziale, e di un'ulteriore unità abitativa realizzata in aderenza al nucleo principale. Il compendio è servito da corti di pertinenza distinte: una in uso esclusivo all'appartamento del piano terra e l'altra costituente bene comune non censibile (BCNC) per tutte le unità immobiliari. Completano le pertinenze esterne una piccola edicola sacra in muratura e una tettoia di ampie dimensioni edificata in aderenza.

**4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** L'alloggio in oggetto è allo stato di rustico per un intervento di ristrutturazione non completato, quindi privo di rifiniture ed impianti, con solo parte delle tramezzature interne realizzate. L'intervento di ristrutturazione non risulta autorizzato da idoneo titolo edilizio.

- **Superfici e Distribuzione Interna:** Allo stato attuale di grezzo edilizio, la distribuzione interna dell'unità risulta così articolata: l'accesso avviene dalla corte di pertinenza comune mediante una scala esterna di collegamento che conduce a un portico/loggiato posto a protezione dell'ingresso. All'interno sono individuabili un ampio vano di circa 42 mq, ambienti allo stato di rustico privi di specifica connotazione funzionale per complessivi 24,50 mq, un disimpegno di 15 mq e una veranda di circa 14 mq. Si rileva, inoltre, la realizzazione di un nuovo solaio intermedio, anch'esso privo di rifiniture, finalizzato alla creazione di un volume soppalcato/sottotetto

- **Altezze Interne:** L'altezza interna degli ambienti principali sotto il nuovo solaio è di circa 2,80 ml al rustico, mentre la porzione rimasta con tetto a vista ha una altezza minima di 4,20 ml all'imposta del tetto e 5,00 ml al colmo. La veranda ha una copertura a tetto con altezza massima 3,50 ml e minima di 3,20 ml
- **Aero illuminazione:** L'unità immobiliare è dotata di n. 5 vani finestra sui lati lunghi, una porta di accesso sul lato corto, 2 vani porta finestra verso la veranda; anche la veranda ad oggi risulta chiusa con 4 finestre. In copertura è stato realizzato un lucernario.
- **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. STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE INTERNE.** La struttura è in muratura, la copertura a tetto a falde inclinate a struttura lignea con manto in coppi o tegole laterizie. I prospetti esterni dell'edificio presentano rifiniture a intonaco civile di semplice fattura. La veranda presenta aperture ad arco.

- **Pareti:** Intonacate solo parzialmente, non tinteggiate.
- **Pavimentazioni:** assenti in tutti gli ambienti fatta eccezione per la veranda.
- **Rivestimenti:** assenti
- **Infissi Interni:** assenti; sono presenti solo telai di porte scorrevoli a scomparsa nella nuova tramezzatura. Non vi sono finestre, fatta eccezione che nella veranda dove sono in legno con vetro singolo.
- **Infissi Esterni:** persiane in metallo, grate di sicurezza nella veranda.

## 6. IMPIANTI TECNOLOGICI.

- **Impianto Elettrico:** in corso di realizzazione sottotraccia, sono presenti alcuni corrugati e scatole.
- **Impianto Idrico-Sanitario:** assente.
- **Impianto di Smaltimento Reflui:** assente. Non è stato possibile verificare se vi sia rete pubblica
- **Impianto di Riscaldamento:** Assente.
- **Adduzione Gas:** assente. Non è stato possibile verificare se vi sia rete pubblica.

**7. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE.** L'accesso all'unità immobiliare, posta al piano primo, è possibile tramite una scala esterna. La zona è collinare, vi sono dislivelli nella corte di pertinenza Tali caratteristiche configurano la presenza di barriere architettoniche, che possono limitare la fruibilità a persone con ridotte capacità motorie.

## STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile, come detto, è stato trovato allo stato di rustico, appare in disuso da tempo, le persiane proteggono l'immobile che si mantiene comunque in integrità strutturale preservata.

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

[ALLEGATO - Fotografico]

## 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. e.	Sostituzioni.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	676	504		A2	5	6,5 Vani	128 mq	€ 419,62	1

**Indirizzo come in visura catastale:** Via Colle Afri, snc, piano 1

**Intestatari catastali:** Campea Giada, nata ad Avezzano (Aq) il 30/08/1999- C.F. CMPGDI99M70A515U  
Proprietà 1/1

**Planimetria catastale di u.i.u.**

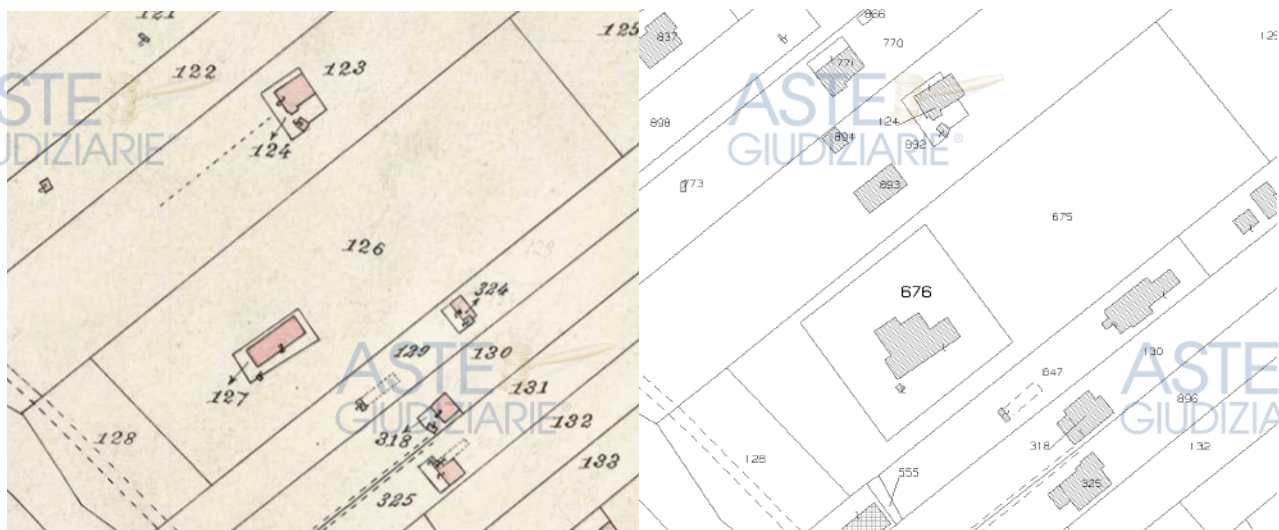


### Storia catastale

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).



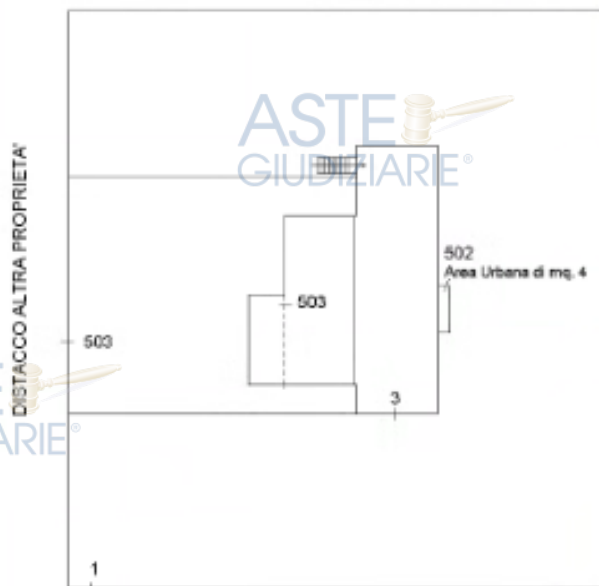
Nel Catasto Fabbricati, la particella 676 risulta attualmente suddivisa nei seguenti subalterni, come fedelmente rappresentato nell'elaborato planimetrico riportato di seguito: \* Subalterno 1: area urbana censita come Bene Comune Non Censibile (BCNC); \* Subalterno 3 (oggetto di pignoramento): locale 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:

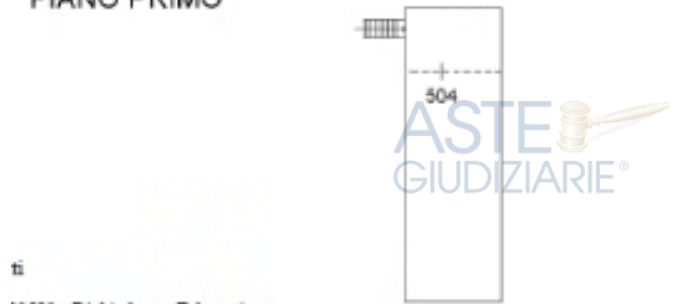
- **Subalterno 1 (BCNC):** In data 15/05/2014 (Pratica n. RM0324124) ha subito una variazione per ampliamento, cambio di destinazione d'uso e contestuale costituzione dei Beni Comuni Non Censibili.
- **Subalterno 503 (Unità residenziale PT):** Deriva direttamente dal subalterno 501, il quale trae a sua 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.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



[ALLEGATO - Catastali storici]

**Precisazioni**

La particella 676 contiene l'area urbana al sub 1 corrispondente alla corte che circonda 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 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 uiv 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.

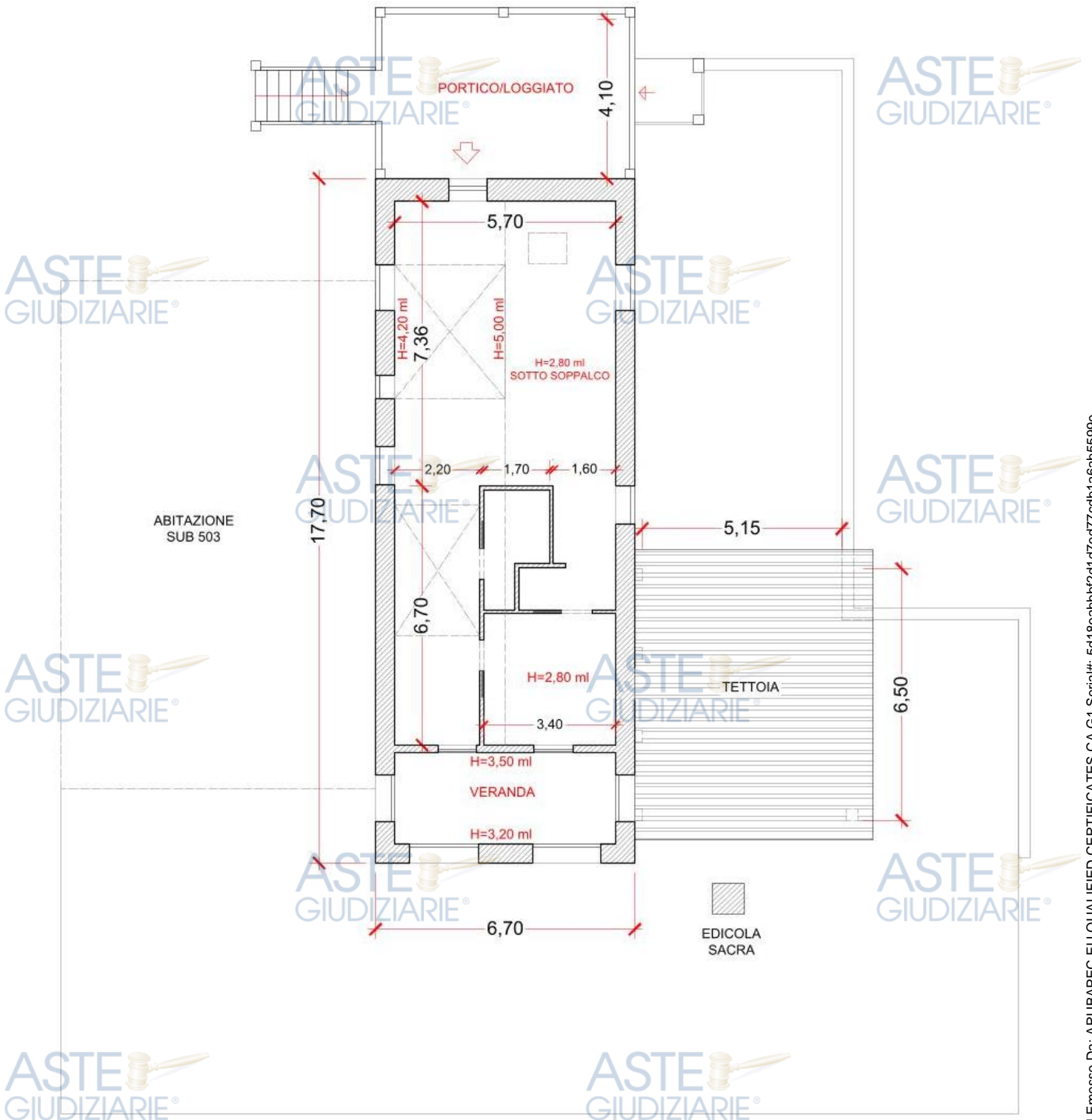
**N.B.** Il bene immobile è stato trovato allo stato di rustico per un intervento di ristrutturazione non completato; tale intervento non risulta autorizzato da idoneo titolo edilizio e appaiono realizzate diverse opere anche di una certa entità. Ritenendo opportuna la messa in pristino, nel calcolo della consistenza e quindi in fase estimativa, verrà valutata la sola consistenza originaria come nella planimetria di impianto catastale. Escludendo dal calcolo la superficie del portico/loggiato e quella relativa al solaio sottotetto, interventi che andranno rimossi.

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

<b>R.g. E.I. 231/2025 - Foglio 12- Particella 676 sub 504</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta mq</b>	<b>Superficie Lorda mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale mq</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	90,75	101	1	101	2,80ml-5,00 ml	1
Veranda	13,69	17,6	0,5	8,8	3,20ml-3,50ml	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,8</b>		<b>110</b>

Superficie lorda convenzionale: 110 mq (arrotondata)

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



Firmato Da: GIAMPIERO CECI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5d18eabbf2d1d7ed77c0b1a6ab5599e



## 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.

In merito ad usi civici 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.

## STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE STATO CIVILE DELL'ESECUTATA

L'immobile è stato trovato in fase di ristrutturazione ed allo stato di rustico, al momento è pertanto inabitabile.

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 foglio12, part 676 subalterno 504, da cui sono risultate le seguenti formalità:

- 1 ISCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 4254 Registro Generale 26274Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Repertorio 2699/1825 del 26/06/2015IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 2 TRASCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Particolare 23369 Registro Generale 32419Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Repertorio 2698/1824 del 26/06/2015ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 3 ISCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Particolare 5347 Registro Generale 32420Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Repertorio 2699/1825 del 26/06/2015IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 4 TRASCRIZIONE del 24/09/2015 - Registro Particolare 26834 Registro Generale 37600Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Repertorio 2698/1824 del 26/06/2015ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 5 TRASCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 22782 Registro Generale 31910Pubblico ufficiale RIZZO CINZIA Repertorio 5519/3123 del 01/06/2022ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6 ISCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 5510 Registro Generale 31913Pubblico ufficiale RIZZO CINZIA Repertorio 5520/3124 del 01/06/2022IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

7 TRASCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 29069 Registro Generale 40378 Pubblico 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 dagli Atti 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 31910 e Registro Particolare 22782; a favore: CAMPEA Giada nata a Avezzano (Aquila) il 30 agosto 1999, codice fiscale CMP GDI 99M70 A515U, contro: PIACENTINI Marco nato a Roma l'8 aprile 1966, codice fiscale: PCN MRC 66D08 H501K, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

[ALLEGATO\_ Atto di Provenienza 01/06/2022]

- A PIACENTINI Marco l'unità immobiliare è pervenuta con Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito del Notaio Elisabetta Mussolini di Roma del 26/06/2015, Repertorio n. 2698 e Raccolta n.1824, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 il 01/07/2015 al n. 157738 serie 1T; trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2015 al Registro generale 32419 e Registro Particolare 23369. Trascrizione in correzione presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 24/09/2015 al Registro generale 37600 e Registro Particolare 26834, contro: CONTINO Antonino, nato ad Agira (EN) il 04/11/1938- c.f. CNTNNN38S04A070T.

[ALLEGATO\_ Atto di Provenienza 26/06/2015]

- A favore di CONTINO Antonino 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: NICITA Salvatrice nata a RAGUSA (RG) il 05/04/1939 - c.f. NCTSVT39D45H163N, NICITA Rosa Maria nata a RAGUSA (RG) il 01/07/1941 - c.f. NCTMR41L41H163W, NICITA Elena nata a RAGUSA (RG) il 15/03/1944 - c.f. NCTLNE44C55H163X, NICITA Francesco nato a RAGUSA (RG) il 22/06/1949 - c.f. NCTFNC49H22H163V proprietà per 3/15 ciascuno e da FERRERO Ada nata in ROMANIA (EE) il 02/01/1938 - c.f. FRRDAA38A42Z129L, NICITA Daniela nata a ROMA (RM) il 25/04/1973 - c.f. NCTDNL73D65H501G, NICITA Matteo nato a ROMA (RM) il 23/03/1977 - c.f. NCTMTT77C23H501J per 1/15 ciascuno. La vendita ha riguardato i seguenti immobili: 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; (oltre a maggior consistenza ovvero: 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; 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).

[ALLEGATO\_ Atto di Provenienza 15/07/2004]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2022  Ad oggi	<b>Favore:</b> CAMPEA Giada Quota 1/1 di proprietà  <b>Contro:</b> PIACENTINI Marco Quota 1/1 di proprietà	<b>1. Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Dati	Repertorio n°	Raccolta N°
		Cinzia Rizzo	01/06/2022	5519	3123
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Dati	Generale di reg.	Parte di regola.
		Roma 2	07/06/2022	31910	22782
		<b>Immobili citati</b>			
Appartamento al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, bagno, portico e veranda, L'immobile è distinto nel <b>Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano nel Lazio al Foglio 12, particella 676, subalterno 504,</b> (ex sub.4) categoria A/2, classe 5, superficie catastale mq. 128, Rendita Catastale euro 419,62.					
Dal 26/06/2015  Aggiornato al 01/06/2022	<b>Favore:</b> PIACENTINI Marco Quota 1/1 di proprietà  <b>Contro:</b> CONTINO Antonino Quota 1/1 di proprietà	<b>2. Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Dati	Repertorio n°	Raccolta N°
		Elisabetta Mussolini	26/06/2015	2698	1824
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Dati	Generale di reg.	Parte di regola.
		Roma 2	04/08/2015	32419	23369
		<b>Registrazione</b>			
Presso	Dati	Reg. N°	Vol. No.		
Roma 4	01/07/2015	157738	1T		
<b>Immobili citati</b>					
- Appartamento al piano primo di 6,5 vani catastali, censito nel <b>Catasto Fabbricati del Comune di Galliciano nel Lazio al Foglio 12, particella 676, subalterno 504,</b> categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita Catastale euro 419,62 composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, bagno, portico e veranda, L'immobile è.					
Dal 15/07/2004 Aggiornato al 01/06/2022	<b>Favore:</b> CONTINO Antonino Quota 1/1 di proprietà  <b>Contro:</b> NICITA Salvatrice NICITA Rosa Maria	<b>3. Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Dati	Repertorio n°	Raccolta N°
		Mario Scattone	15/07/2004	34548	8962
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Dati	Generale di reg.	Parte di regola.
Roma 2	28/07/2004	43392	26332		

NICITA Elena NICITA Francesco Quota 3/15 ciascuno di proprietà	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Dati</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. No.</b>
	Roma 1	22/07/2004	16135	1T
	<b>Immobili citati</b>			
FERRERO Ada NICITA Daniela NICITA Matteo Quota 1/15 ciascuno di proprietà	Appartamento al piano primo composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, bagno, WC e veranda, con corte comune. Censito al N.C.E.U. del Comune di Galliciano nel Lazio al foglio 12, particella 676 sub. 4, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, rendita € 355,06. Oltre a maggior consistenza.			

**Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:**

- NICITA Salvatrice nata a RAGUSA (RG) il 05/04/1939 - c.f. NCTSVT39D45H163N,  
NICITA Rosa Maria nata a RAGUSA (RG) il 01/07/1941 - c.f. NCTRMR41L41H163W,  
NICITA Elena nata a RAGUSA (RG) il 15/03/1944 - c.f. NCTLNE44C55H163X,  
NICITA Francesco nato a RAGUSA (RG) il 22/06/1949 - c.f. NCTFNC49H22H163V  
- diritti di 3/15 ciascuno di piena proprietà
- FERRERO Ada nata in ROMANIA (EE) il 02/01/1938 - c.f. FRRDAA38A42Z129L,  
NICITA Daniela nata a ROMA (RM) il 25/04/1973 - c.f. NCTDNL73D65H501G,  
NICITA Matteo nato a ROMA (RM) il 23/03/1977 - c.f. NCTMTT77C23H501J  
- diritti di 1/15 ciascuno di piena proprietà
- CONTINO Antonino nato ad AGIRA (EN) il 04/11/1938 - c.f. CNTNNN38S04A070T  
- diritto di 1/1 di piena proprietà
- PIACENTINI Marco nato a Roma il 08/04/1966, c.f. PCN MRC 66D08 H501K  
- diritto di 1/1 di piena proprietà
- CAMPEA Giada nata ad Avezzano (Aquila) il 30/08/1999, codice fiscale CMP GDI 99M70 A515U  
- 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.

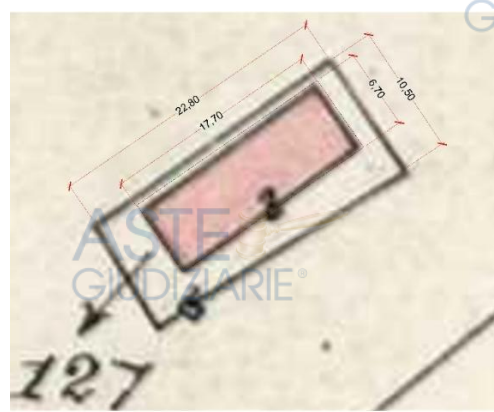
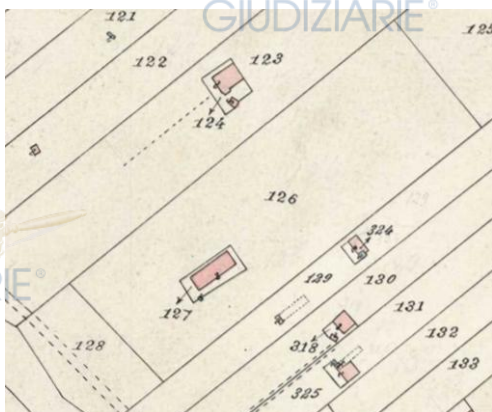
(Ricerche effettuate per i seguenti nominativi: CONTINO Sabrina - c.f. CNTSRN70E59C858M; CONTINO Antonino - c.f. CNTNNN38S04A070T; PIACENTINI Marco - c.f. PCNMRC66D08H501K; MARRAS Federico - c.f. MRRFRC72B08H501M; FERRERO Ada - c.f. FRRDAA38A42Z129L; NICITA Gaetano - c.f. NCTGTN14E09H163T; NICITA Daniela - c.f. NCTDNL73D65H501G; NICITA Elena - c.f. NCTLNE44C55H163X; NICITA Francesco nato a RAGUSA (RG) il 22/06/1949 - c.f. NCTFNC49H22H163V; NICITA Matteo - c.f. NCTMTT77C23H501J; NICITA Rosa Maria - c.f. CTRMR41L41H163W; NICITA Salvatrice c.f. NCTSVT39D45H163N; NICITA Corrado c.f. NCTCRD39D05H163B).

**L'istanza 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

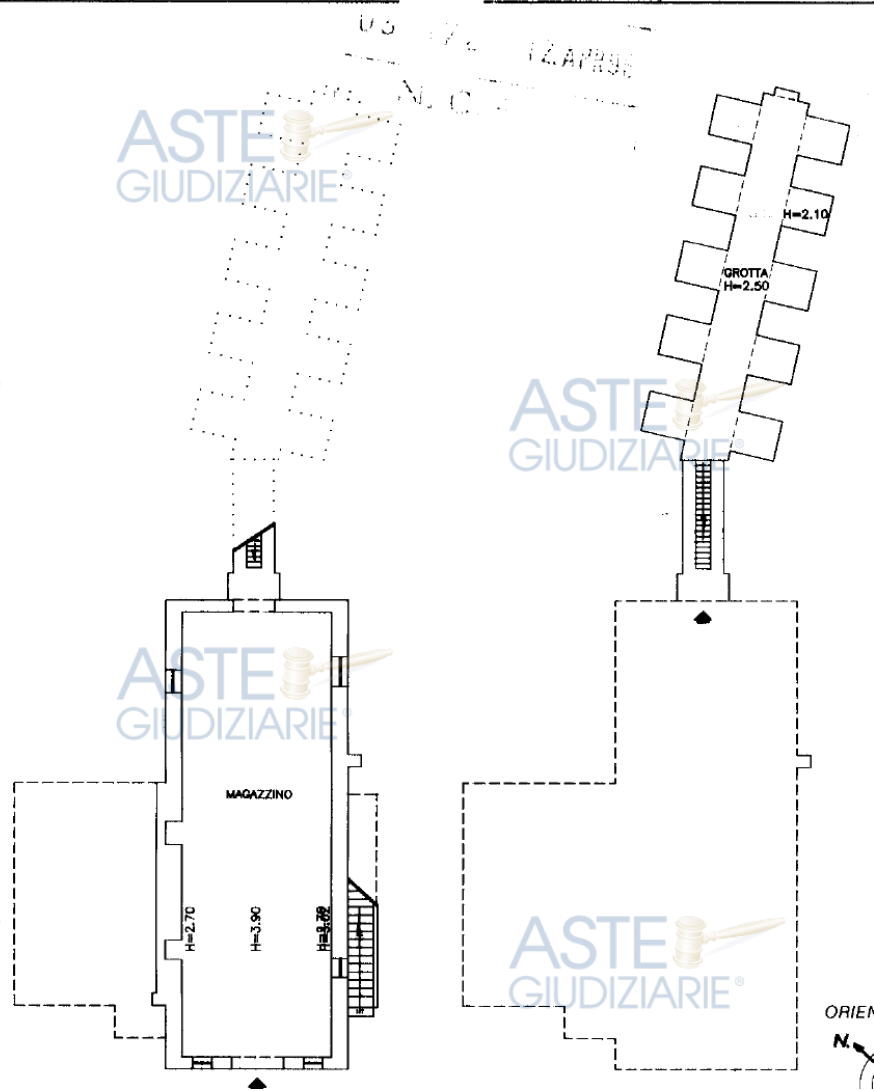
- **1984** - dalla visura storica catastale, (in allegato) emerge che la particella 127 all'impianto meccanografico del 02/04/1984 risultava essere ancora fabbricato rurale di estensione pari a 240 mq compresa corte di pertinenza e censito al solo catasto terreni in quanto agricolo.

- **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.

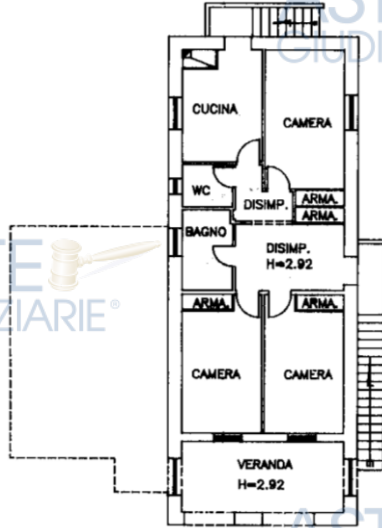
In pari data del 07/03/1996 la particella 127 viene fusa alla particella 126 e contestualmente ancora frazionata per costituire la particella 676. In catasto fabbricati con la particella 676 (così costituita) risultavano presenti i sub 1,2,3,4,5; corrispondenti a: sub 1 - corte comune; sub 2 appartamento 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:

Pianta Piano terra sc. 1:200

Pianta Piano Interrato



planimetria in atti dal 12/04/1996 Sub 3

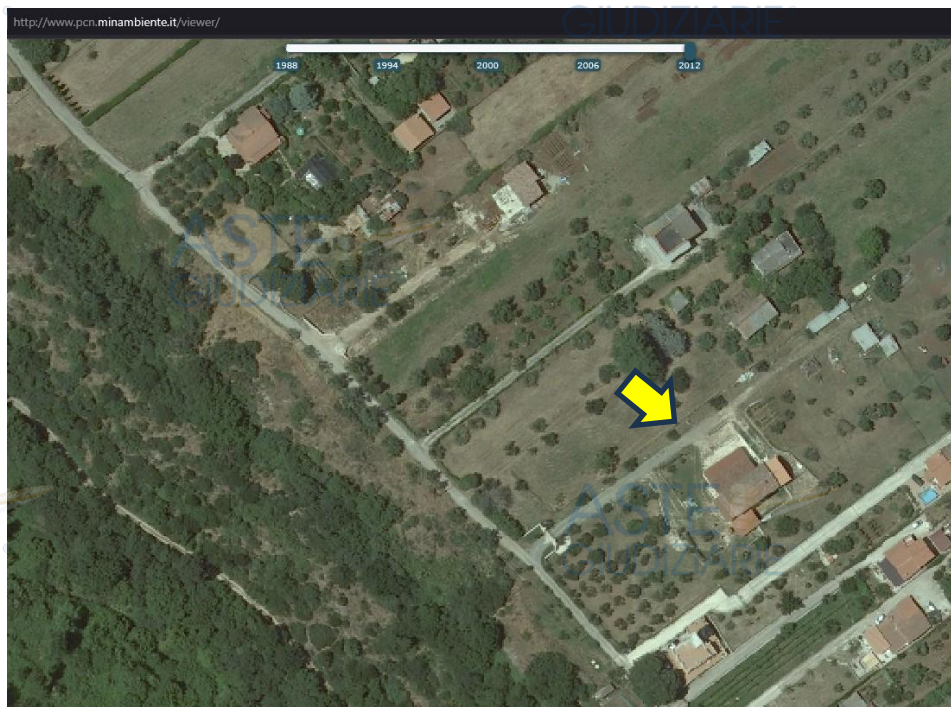
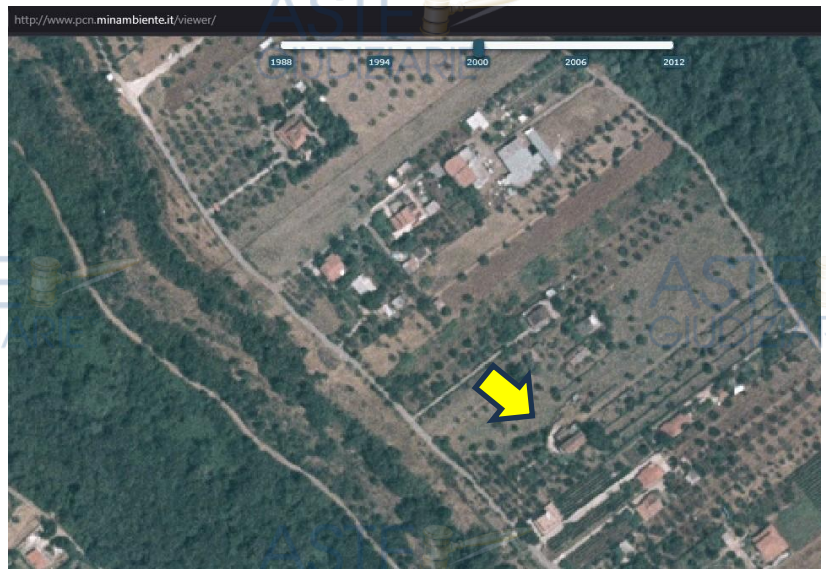
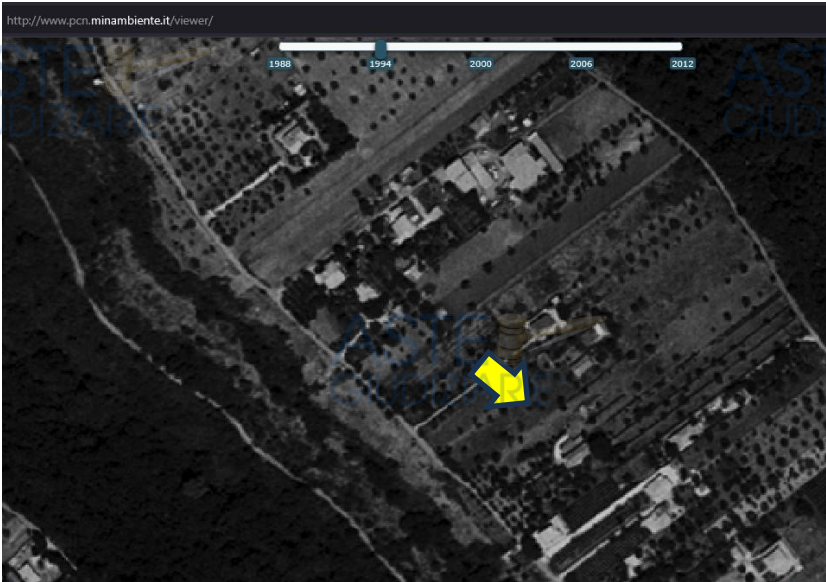


planimetria catastale in atti dal 12/04/1996 Sub 4 (ora sub 504)

[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.



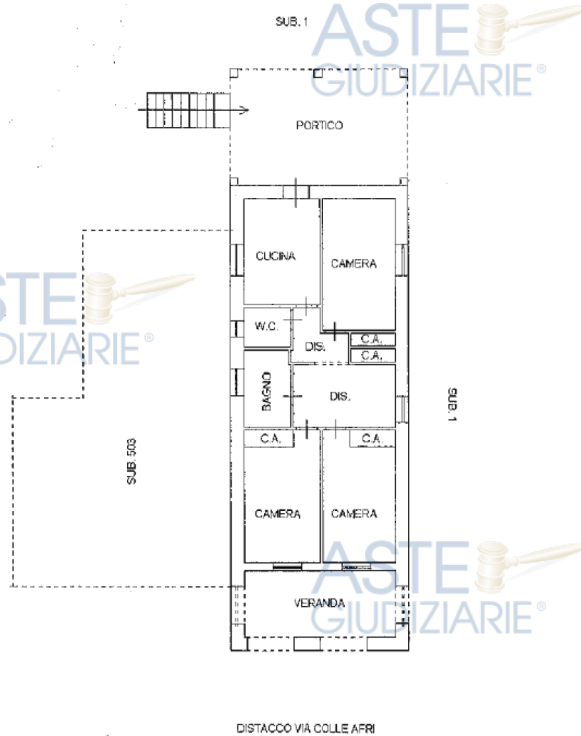


- **2004** - Nell'atto di provenienza del 15/07/2004 (per quanto di interesse della presente procedura) è resa la descrizione che di seguito si riporta in stralcio, dalla stessa si evince che non vi è menzione del portico:

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 Contino Sabrina, proprietà Falcone 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 n. 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 in tempi relativamente recenti 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 scala di accesso ad esso collegata, la nuova struttura peraltro ospita al di sotto del portico un ripostiglio ed un ulteriore solaio ad esso antistante nonché un nuovo accesso alla grotta. Si è inoltre rilevata la diversa distribuzione degli ambienti interni con realizzazione di un solaio sottotetto; il rifacimento completo della copertura.

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 le opere rilevate, eseguite in epoca recente in assenza di idoneo titolo abilitativo e prive dei requisiti per l'ottenimento dell'accertamento di conformità (sanatoria), si è proceduto alla stima analitica degli oneri necessari per la messa in pristino dello stato dei luoghi

In sede di valutazione immobiliare, saranno analiticamente stimati e portati in detrazione dal valore del bene i costi presunti per gli interventi edili di **demolizione/rimozione di quanto eseguito in assenza dei titoli edilizi; si stimeranno poi i lavori di completamento in conformità all'impianto originario valutando anche le competenze professionali di progettazione e direzione lavori.**

Saranno portati in detrazione anche i costi di aggiornamento della documentazione catastale (planimetria e visure) a fine lavori.

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).

N.B. 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.

Deve comunque riferirsi che il Comune di Galliciano nel Lazio NON risulta aver emanato ordinanze di messa in pristino riguardanti le suelencate difformità urbanistico/edilizie.

Sebbene gli immobili possano essere trasferiti nell'ambito del procedimento esecutivo, in quanto non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, deve evidenziarsi che le medesime clausole di nullità opereranno sulla eventuale successiva commerciabilità del bene.

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
- Non sono stati reperiti titoli edilizi, vi sono modifiche rispetto alla planimetria di impianto catastale. Sono visibili ampliamenti ed opere interne ed esterne eseguiti in data postuma al 01/09/1967 ed opere di tipo strutturale. Le unità immobiliari, pertanto, NON sono in stato di regolarità urbanistica e prive di autorizzazione sismica del Genio civile.
- Non è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non è stato possibile verificare se gli immobili siano raggiunti da servizi a rete comunali.
- Non vi sono impianti.
- Non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica APE per l'appartamento in quanto l'immobile è attualmente allo stato di rustico, privo di rifiniture, finestre ed impianti.

Nell'APE allegato all'Atto di provenienza del 01/06/2022 si evince la classe energetica G.

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 dell'unità immobiliare, dato lo stato di incompletezza, si è pervenuti attraverso due distinte fasi:

- una prima fase con la quale si è determinato il valore medio di mercato dell'unità immobiliare come se finita in ogni parte ed abitabile attraverso il Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito;

- una seconda fase in cui si sono valutati i costi delle opere da sostenere per lavori di completamento mediante l'applicazione del costo parametrico standardizzato per tipologia edilizia; si sono poi valutati i costi per lavori edili necessari per la regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo edilizio mediante un computo metrico estimativo ed infine i costi di oneri professionali di progettazione e direzione lavori, diritti per istruttorie e pratiche e quant'altro per dare il lavoro finito. Tutti i suddetti costi si sono quindi detratti dal valore medio dell'immobile ottenuto come sopra.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente si è ottenuto dalla differenza delle cifre ottenute nelle due fasi sopra descritte.

Di seguito la descrizione delle metodologie adottate.

#### 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.

#### COSTO PARAMETRICO PER TIPOLOGIA EDILIZIA E PER CLASSI DI OPERE E STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il metodo si basa in primo luogo sull'individuazione della specifica tipologia edilizia (o campione) oggetto di valutazione (villino, casa a schiera, ecc.); quindi sulla successiva scomposizione dell'opera complessiva in classi di opere omogenee (scavi, fondazioni, murature, ecc.) adeguandole ad uno specifico parametro tecnico misurabile (mq, mc, unità etc.); così ottenuti i costi parametrici o analisi della distribuzione dei costi si procederà ad effettuare le misurazioni calcolando il costo di ciascuna opera come risultato del Costo parametrico \* con le misurazioni effettuate e dello stato avanzamento lavori. Non essendo ancora noto il progetto definitivo si è preferito adottare un valore parametrico.

#### RIMOZIONI E DEMOLIZIONI PER OPERE ESEGUITE SENZA TITOLO EDILIZIO

Per la stima dei lavori edili necessari per la regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo edilizio si è proceduto con la redazione di un computo metrico estimativo utilizzando la "Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023" approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 14/04/2023, n. 101 di valore corrente.

### ESITO DELLA STIMA

#### 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

- Valori ottenuti per osservazione diretta offerte immobiliari

i valori ottenuti per immobili assimilabili variano tra i 1200 €/mq e 1750 €/mq

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

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 utile ed il buono stato conservativo e manutentivo anche degli spazi esterni, si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 1650,00 per la compravendita.

Considerato inoltre che la superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo corrispondente della presente relazione in 110 mq, si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

**VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO**

**Valore ordinario VO = 1650,00€/mq x 110mq = € 181.500,00**

**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%

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 181.500,00) = € 18.150,00

**V ridotto Lotto 1= € 181.500,00- € 18.150,00= € 163.350,00**

**DETRAZIONE PER REGOLARITÀ URBANISTICA**

Dal valore immobiliare precedentemente determinato, si detrae il costo per i lavori edili di ripristino mediante demolizione del portico/loggia, rimozione del tetto, demolizione del soppalco/sottotetto interno. Per la stima che segue si ritiene di poter accantonare in situ il materiale proveniente dalla rimozione del tetto per un possibile riuso, mentre si stima il conferimento a discarica del materiale proveniente dalla demolizione del portico/loggia e del sottostante ripostiglio; si procede con il computo che segue:

**Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte A Opere Edili**

DEMOLIZIONE SOLAIO SOTTOTETTO, DEMOLIZIONE DEL SOLAIO DEL PORTICO E DEL SOTTOSTANTE RIPOSTIGLIO			
A 3.01.6.b	Demolizione di solai sia orizzontali che inclinati escluso pavimento e sottofondo, compreso intonaco e/o tubazioni annegate, il tiro in discesa dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile in putrelle e tavelloni	0,16 mq/mm	4.293,36 €
A 3.01.9.b.	Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile blocchi in calcestruzzo spessore totale fino a 200 mm	14,42 €/mq	565,99 €
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	270,47 €
A 4.01.1.c.	Nolo Autocarro ribaltabile da 14.000 kg con gru	148,96€/h	595,90 €
A 3.03.7 e	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 miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07 non recuperabile a discarica di inerti entro i limiti dell'allegato 4 del D.lgs 36/2003 tab. 2, 3 e 4	32,62€/ton	676,06 €
RIMOZIONE TETTO COMPRESO PORTICO			
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	5.238,62 €
A 3.02.3	Disfacimento di piccola orditura di tetto in legno compresa cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito		
A 3.02.3.a.	tavolame in legno di spessore 20-50 mm	7,21€/mq	1.072,42 €
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	1.308,82 €
A 3.02.4.a. per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.			
A 3.03.1	Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali:		
A 3.03.1.a	valutazione a volume	32,02€/mc	583,16 €
<b>TOTALE</b>			<b>14.604,78 €</b>

Infine, si ritiene dover detrarre i costi di rimozione della tettoia realizzata nell'area esterna sul subalterno 1 che in quanto bene comune non censibile è da suddividersi in quota parte tra le unità immobiliari della particella 676, quantificato in € 5.890,00/3=€ 1.960,00 come segue:

<b>Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte A Opere Edili</b>			
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 trasport . 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 €
		<b>TOTALE</b>	<b>5.890,03 €</b>
		<b>Totale per unità immobiliare</b>	<b>1.963,34 €</b>

**V ridotto detratti costi di regolariz. urbanistica = € 163.350,00 -14.605€- € 1.963,00 = 146.782,00€**  
(arrotondato)

### **DETRAZIONE PER RIALLINEAMENTO CATASTALE PARTI COMUNI**

Per il riallineamento catastale in particolare per la migliore definizione dell'estratto di mappa e degli spazi comuni esterni con eventuale recinzione dei confini, da definirsi mediante il coordinamento tra tutte e tre le unità immobiliari ricomprese nella particella 676 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 parti comuni= 146.782,00€ - € 600,00 = € 146.182,00€**

## DETERMINAZIONE DEL COSTO PARAMETRICO PER TIPOLOGIA EDILIZIA E PER CLASSI DI OPERE E STATO AVANZAMENTO LAVORI

Considerata la condizione di grezzo edilizio (rustico) dell'unità, si è proceduto alla stima degli oneri necessari al suo completamento funzionale. La valutazione è stata condotta mediante il metodo del costo parametrico, ponderato in base alla tipologia edilizia e allo Stato di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.) rilevato in situ. Il computo include analiticamente i costi per la progettazione architettonica e strutturale (con relativo deposito presso gli uffici competenti), la Direzione Lavori, gli oneri per la sicurezza e i diritti di istruttoria. Sotto il profilo operativo, sono stati previsti: il rifacimento della copertura (prevedendo il recupero parziale del legname strutturale idoneo), il completamento delle tramezzature interne e degli intonaci (limitatamente agli ambienti interni), la fornitura dei soli infissi interni e la realizzazione ex-novo degli impianti tecnologici, data l'attuale consistenza meramente embrionale delle dotazioni esistenti

Il costo parametrico è stato desunto da letteratura di settore ovvero prezzari tipologici, assimilando il caso a quello dell'edilizia residenziale di tipo medio quantificati in 1.200,00 €/mq; considerato lo stato avanzamento lavori si ha:

Classi di opere	Percentuale di incidenza %	Stato avanzamento	Corrispondente percentuale %	Costo a mq
Scavi e rinterrì	3,02	100%	<b>3,02</b>	€ 3.624,00
Opere in legno	20,44	50%	<b>10,22</b>	€ 12.264,00
Vespai sottofondo	7,59	100%	<b>7,59</b>	€ 9.108,00
Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83	50%	<b>0,915</b>	€ 1.098,00
Murature e tavolati	22,84	70%	<b>15,988</b>	€ 19.185,60
Intonaci	9,69	50%	<b>4,845</b>	€ 5.814,00
Canne e fognature	1,84	0%	<b>0</b>	€ 0,00
Rivestimenti e zoccolini	4,12	0%	<b>0</b>	€ 0,00
Serramenti	7,51	30%	<b>2,253</b>	€ 2.703,60
Opere in ferro	1,5	50%	<b>0,75</b>	€ 900,00
Copertura e lattonerie	5,44	50%	<b>2,72</b>	€ 3.264,00
Impianto di riscaldamento	4,14	0%	<b>0</b>	€ 0,00
Impianto idrosanitario	5,44	0%	<b>0</b>	€ 0,00
Impianto elettrico	4,12	20%	<b>0,824</b>	€ 988,80
Impianto gas	0,48	0%	<b>0</b>	€ 0,00
TOT	100%		<b>49,13%</b>	€ 58.950,00
		€/mq		
Di cui opere che rimangono da eseguire %	50,88%	1200	€/mq 1200 *110mq*50,88%=	<b>€ 67.155,00</b>
		€/mq		
Di cui opere eseguite	49,13%	1200	€/mq 1200 *110 mq*49,13%=	<b>€ 64.845,00</b>

## COSTO PER ONERI PROFESSIONALI – OP

Al valore delle opere già terminate va aggiunto il costo per oneri professionali di progettazione degli interni, nuova pratica edilizia, progetto strutture, direzione lavori, accatastamento a fine lavori stimati nel 10 % del valore dei lavori.

**Op** - Oneri professionali =10% (€ 67.155,00) = € 6.715,50 arrotondato

**V ridotto detratti costi di regolariz. e lavori di completamento= €146.182,00 - € 67.155,00- € 6.715,50=**  
**72.311,50 €**

Gli importi delle detrazioni sono da intendersi comprensivi di IVA.

## 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 =  $70 \text{ mq}$**

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 =

=  $72.311,50 € - 1.375,00 € = \underline{€ 71.000,00}$  (arrotondato)


**LOTTO 1 - Prezzo base d'asta: € 71.000,00**


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, il 12/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ceci Giampiero


**ELENCO ALLEGATI:**


 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