

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ramondo Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2019 del R.G.E.

promossa da

**Banca IFIS S.p.a.**

Codice fiscale: 02505630109

Partita IVA: 02992620274

Via Terraglio 63

30174 - Mestre (VE)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	6
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T.....	12



Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	21



Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T .....	25
Stima / Formazione lotti .....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2019 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.135,98</b> .....	35



## INCARICO

---

All'udienza del 26/06/2023, il sottoscritto Arch. Ramondo Serena, con studio in Via di Villa Cucuzza 13 - 00019 - Tivoli (RM), email studioramondo@gmail.com, PEC s.ramondo.arch-j@pec.archrm.it, Tel. 339 6908106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCINA 30, PIANO T**

---

L'unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano T, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 45 mq, sup. catastale 57 mq, classe 5, rendita 46,48€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 2 al piano 1; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.la 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un soggiorno/pranzo, un vano cieco ed uno finestrato, un bagno ed un disimpegno. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello per l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura.

Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L 47/85), composto da un piano terra (sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra.

Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condono Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per il magazzino al Piano Terra è necessario ripristinare la destinazione d'uso a magazzino, ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato, tramite la demolizione delle volumetrie abusive e la riconfigurazione del portico antistante il magazzino.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1**

---

L' unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano 1, categoria A/2, consistenza 8 vani, sup. catastale 131 mq, classe 5, rendita 516,46€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 1 al piano T; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un una rampa di scale che, dal piano terra, termina su un ballatoio con due accessi: uno a destra, che porta ad due vani finestrati, con botola per accesso al tetto, ed un bagno cieco; uno a sinistra, che porta ad un disimpegno, che collega due camere da letto ed un bagno, finestrati, con affaccio sulla parte posteriore della corte, ad una zona soggiorno/pranzo con balcone, un ripostiglio, ed una camera finestrata, con affaccio sulla parte anteriore della corte. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello pel l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura. Come dichiarato dalla occupante, è presente un impianto citofonico non funzionante, non è presente impianto di allarme.

Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L 47/85), composto da un piano terra (sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione indipendente. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra.

Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condono Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per l'appartamento al piano primo, è necessario ripristinare lo stato luoghi autorizzato o presentare pratica a sanatoria.

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

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

## **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

---

L' unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 3, piano T, categoria F/1, (area urbana), consistenza 670 mq, con accesso diretto da Via Pescina 30; confina con sub 1 al piano T, confina a Sud-Ovest con Via Pescina; a Sud-Est con la p.lla 528, a Nord-Ovest con la particella 480, a Nord-Est con la p.lla 145. Non è curato, vi sono stoccati oggetti di diversa natura e materiale e la recinzione, in muri di mattoni e recinzione metallica, necessita di manutenzione. Nella parte retrostante il fabbricato, costituito dal sub 1 e dal sub 2, sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato un manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda; mentre, nella parte a valle del lotto è stata realizzata una tettoia.



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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCINA 30, PIANO T**

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

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCINA 30, PIANO 1**

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

#### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCINA 30, PIANO T**

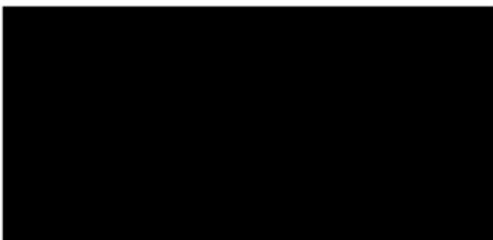
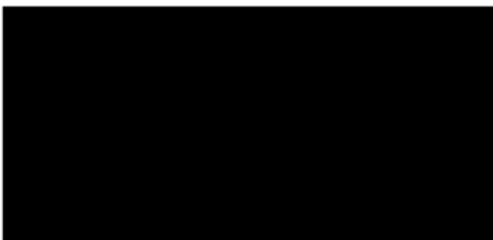
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCINA 30, PIANO T**

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

- 
- 

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

- 



- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

L'immobile confina con sub 2 al piano 1. Inoltre confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1**

L'immobile confina con sub 1 al piano T. Inoltre confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

L'immobile confina con sub 1 al piano T, confina a Sud-Ovest con Via Pescina; a Sud-Est con la p.lla 528, a Nord-Ovest con la particella 480, a Nord-Est con la p.lla 145.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	45,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>130,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	670,00 mq	670,00 mq	1	670,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>670,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>670,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 20/09/1996	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 45 Rendita € 46,48 Piano T
Dal 20/09/1996 al 30/07/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 45 Rendita € 46,48 Piano T
Dal 30/07/2007 al 04/07/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 45 Superficie catastale 57 mq Rendita € 46,48 Piano T

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 20/09/1996	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8



		Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 20/09/1996 al 30/07/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano 1
Dal 30/07/2007 al 04/07/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 131 mq Rendita € 516,46 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 20/09/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 670 Piano T
Dal 20/09/1996 al 30/07/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 670 Piano T
Dal 30/07/2007 al 04/07/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 142, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 670 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	142	1		C2	5	45	57 mq	46,48 €	T	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono:

1\_Chiusura di un portico esistente al piano terra; 2\_Cambio della destinazione d'uso a residenziale di una cantina, mediante la realizzazione di tramezzature interne; 3\_Ampliamento in aderenza lato retrostante del fabbricato, adibito a bagno.

Le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto: La planimetria presente negli archivi catastali è quella autorizzata. Non si richiedono variazioni catastali, in quanto è necessario demolire e ripristinare quanto autorizzato.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	142	2		A2	5	8	131 mq	516,46 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono: ridistribuzione degli spazi interni mediante la modifica delle tramezzature interne.

Le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto sono: nessuna variazione, nel caso di ripristino dello stato dei luoghi autorizzato; variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, in caso di pratica a sanatoria per quanto abusivamente realizzato.

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.	a		nza	catasta le			
	11	142	3		F1		670			T	

### **Corrispondenza catastale**

Le difformità riscontrate sono:

1\_ Nella parte retrostante il fabbricato identificato con il sub 1 e 2, sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato un manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda; 2\_ Nella parte a valle del lotto è stata realizzata una tettoia.

Le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto: La planimetria presente negli archivi catastali è quella autorizzata. Non si richiedono variazioni catastali, in quanto è necessario demolire e ripristinare quanto autorizzato.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE (indice prestazionale=0,9). Segni di umidità nei vani adibiti a camere e nel bagno, distacchi nei controsoffitti.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1**

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE (indice prestazionale=0,9). Infissi interni mancanti in una camera, tutti i serramenti esterni ammalorati, macchie di umidità nelle camere e nel bagno, scrostamenti tinteggiatura nelle camere, distacchi nei controsoffitti e nella pavimentazione.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE (indice prestazionale=0,9). Non è curato, vi sono stoccati oggetti di diversa natura e materiale.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

La corte del sub 3 è graffiata al sub 1 (Piano Terra) ed al sub 2 (Piano 1).



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1**

La corte del sub 3 è graffiata al sub 1 (Piano Terra) ed al sub 2 (Piano 1).

## **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

nessuna

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Come risulta dalla Attestazione Usi civici prot. n. 9821/2023 del 31/08/2023, rilasciato dal Responsabile Area C Urbanistica e Territorio: il terreno risulta di natura privata in quanto non appartiene al demanio civico ne' risulta gravato da diritti civici. Il terreno è stato oggetto di affrancazione dalla Università Agraria di Gallicano nel Lazio, con Delibera del Consiglio Comunale dell'agosto del 1983.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1**

Come risulta dalla Attestazione Usi civici prot. n. 9821/2023 del 31/08/2023, rilasciato dal Responsabile Area C Urbanistica e Territorio: il terreno risulta di natura privata in quanto non appartiene al demanio civico ne' risulta gravato da diritti civici. Il terreno è stato oggetto di affrancazione dalla Università Agraria di Gallicano nel Lazio, con Delibera del Consiglio Comunale dell'agosto del 1983.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Come risulta dalla Attestazione Usi civici prot. n. 9821/2023 del 31/08/2023, rilasciato dal Responsabile Area C Urbanistica e Territorio: il terreno risulta di natura privata in quanto non appartiene al demanio civico ne' risulta gravato da diritti civici. Il terreno è stato oggetto di affrancazione dalla Università Agraria di Gallicano nel Lazio, con Delibera del Consiglio Comunale dell'agosto del 1983.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Esposizione: Sud-Ovest.

Altezza interna utile) 3,00 m.

Str. verticali: muratura portante in blocchetti di tufo, e pilastri in c.a. per quanto autorizzato come portico.

Solai: in c.a., con travetti in ferro e tavelloni.

Copertura: parte tetto in legno a 4 falde e parte a terrazzo calpestabile.

Manto di copertura: tegole e battuto di cemento.

Pareti esterne ed interne: esterne in tinteggiatura e in muratura di mattoni; interne in tinteggiatura.



Pavimentazione interna: gres e laminato.

Infissi esterni ed interni: in legno ed in pvc.

Scale: in muratura, di collegamento tra piano terra e piano primo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: esiste fornitura idrica ed elettrica.

Terreno esclusivo: corte (sub 3).

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1**

---

Esposizione: Sud-Ovest.

Altezza interna utile) 3,00 m.

Str. verticali: muratura portante in blocchetti di tufo, e pilastri in c.a. per quanto autorizzato come portico.

Solai: in c.a., con travetti in ferro e tavelloni.

Copertura: parte tetto in legno a 4 falde e parte a terrazzo calpestabile.

Manto di copertura: tegole e battuto di cemento.

Pareti esterne ed interne: esterne in tinteggiatura e in muratura di mattoni; interne in tinteggiatura.

Pavimentazione interna: gres e laminato.

Infissi esterni ed interni: in legno ed in pvc.

Scale: in muratura, di collegamento tra piano terra e piano primo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: esiste fornitura idrica ed elettrica.

Terreno esclusivo: corte (sub 3).

## **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

---

Recinzione in muratura e rete metallica, nessuna pavimentazione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

## **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

---



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1**

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1996 al 30/07/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bianchi Antonio	20/09/1996	73522	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/10/1996	35058	19553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007 al 16/07/2019		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Privitera Antonino	30/07/2007	40641	24501
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	01/08/2007	61831	30946
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1996 al 30/07/2007	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bianchi Antonio	20/09/1996	73522	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	03/10/1996	35058	19553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/2007 al 16/07/2019	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Privitera Antonino	30/07/2007	40641	24501
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	01/08/2007	61831	30946
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1996 al 30/07/2007	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bianchi Antonio	20/09/1996	73522	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	03/10/1996	35058	19553
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 30/07/2007 al 16/07/2019	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Privitera Antonino	30/07/2007	40641	24501
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	01/08/2007	61831	30946
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007  
Reg. gen. 61832 - Reg. part. 18453  
Quota: 1/1  
Importo: € 366.000,00  
[REDACTED]



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/10/2000  
Reg. gen. 40682 - Reg. part. 26702  
Quota: 1/1  
[REDACTED]
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 16/07/2019  
Reg. gen. 36095 - Reg. part. 25144  
[REDACTED]

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007  
Reg. gen. 61832 - Reg. part. 18453  
Quota: 1/1  
Importo: € 366.000,00  
[REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/10/2000  
Reg. gen. 40682 - Reg. part. 26702  
Quota: 1/1  
[REDACTED]
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 16/07/2019  
Reg. gen. 36095 - Reg. part. 25144  
[REDACTED]

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007  
Reg. gen. 61832 - Reg. part. 18453  
Quota: 1/1  
Importo: € 366.000,00  
[REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 20/10/2000  
Reg. gen. 40682 - Reg. part. 26702  
Quota: 1/1  
Contro Anzi Anna Maria
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 16/07/2019  
Reg. gen. 36095 - Reg. part. 25144  
[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9821/2023 del 12/07/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area C Urbanistica e Territorio, le prescrizioni urbanistiche del Comune di Gallicano nel Lazio, per effetto del PRG approvato con Del.G.R. n. 259 in data 10/06/2011, sono le seguenti:

- parte Zona E (agricola);
- parte Zona G3 (parchi pubblici e impianti sportivi);
- zona sismica;
- prescrizione di esecuzione saggi preventivi archeologici di scavo, di PRG;
- Vincolo Paesistico derivante dal D. Lvo n.42/04, art. 142 lett e) per 150 m dal locale fosso di acqua pubblica;
- Vincolo archeologico e paesaggistico imposto da PTPR Regione Lazio;

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1**

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9821/2023 del 12/07/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area C Urbanistica e Territorio, le prescrizioni urbanistiche del Comune di Gallicano nel Lazio, per effetto del PRG approvato con Del.G.R. n. 259 in data 10/06/2011, sono le seguenti:

- parte Zona E (agricola);
- parte Zona G3 (parchi pubblici e impianti sportivi);
- zona sismica;
- prescrizione di esecuzione saggi preventivi archeologici di scavo, di PRG;
- Vincolo Paesistico derivante dal D. Lvo n.42/04, art. 142 lett e) per 150 m dal locale fosso di acqua pubblica;
- Vincolo archeologico e paesaggistico imposto da PTPR Regione Lazio;



### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9821/2023 del 12/07/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area C Urbanistica e Territorio, le prescrizioni urbanistiche del Comune di Gallicano nel Lazio, per effetto del PRG approvato con Del.G.R. n. 259 in data 10/06/2011, sono le seguenti:

- parte Zona E (agricola);
- parte Zona G3 (parchi pubblici e impianti sportivi);
- zona sismica;
- prescrizione di esecuzione saggi preventivi archeologici di scavo, di PRG;
- Vincolo Paesistico derivante dal D. Lvo n.42/04, art. 142 lett e) per 150 m dal locale fosso di acqua pubblica;
- Vincolo archeologico e paesaggistico imposto da PTPR Regione Lazio;

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

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

- Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85\_ n. 827 del 09/07/2007 per la realizzazione di un immobile su due livelli piano terra, portico e cantina, piano primo abitazione.

- Verbale 10/12/2010 prot.n. 73, N.R.ED. 33/2010 Comando Polizia Municipale, inviato all'Area C del Comune di Gallicano;

(1\_Chiusura di un portico esistente al piano terra con blocchetti di tufo e malta di calce, completamente allo stato rustico con pavimento in cemento, privo di intonaco porte, finestre ed impianti. Presenta dimensioni di ml 5,80 circa per ml 8,50 circa con altezza di ml 3,00 circa; 2\_Cambio della destinazione d'uso a residenziale di una cantina esistente al piano terra adiacente al locale di cui al punto 1), di ml 7,00 circa per ml 8,00, con altezza di ml 3,00 circa, mediante la realizzazione di tramezzature interne con realizzazione di n. 2 locali, completi di pavimento, maioliche, intonaci, impianti elettrici ed idrici e condizionatore. Si accede attraverso il locale di cui al punto l); 3\_Ampliamento in aderenza lato retrostante del fabbricato, da cui si accede dall' interno del locale di cui al punto 2), con blocchetti di tufo e malta di calce. Internamente è adibito a bagno completamente rifinito in ogni parte completo di sanitari e impianti. Presenta dimensioni di ml 3,35 circa per ml 2,45 circa, con copertura ad una falda in cemento completa di manto di tegole con altezza che va da ml 2.60 circa a ml 2,45 circa. 4\_Nella parte retrostante del fabbricato a ml 11,00 circa, sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato ulteriore manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda in cemento e legno. Il forno è realizzato in muratura con dimensioni di ml 3,00 circa per ml 2, 15 circa, con altezza che va da ml 2,00 circa a ml 2,50 circa.

Il portico presenta dimensioni di ml 2,95 circa per ml 2,65 circa, con altezza che va da ml 2,50 circa a ml 2,30 circa con copertura in legno. 5\_Nella parte a valle del lotto a ml 6,00 dal confine è stata realizzata un tettoia completamente in legno, con pilastri, travi, tavolato con copertura a doppia falda e manto di tegole. Aperta su tre lati e tamponata su un lato in muratura. Presenta dimensioni in pianta di ml 6,55 circa per ml 6,70 circa con altezza in gronda di ml 2,30 circa e al colmo di ml 2,50 circa. E realizzata su un basamento in cemento delle dimensioni di ml 9,80 circa per ml 9,00 circa. 6\_Al piano primo dell'abitazione esistente sanata con concessione edilizia n. 827 del 09/07/2007, sono state accertate le seguenti difformità: redistribuzione degli spazi interni mediante la modifica delle tramezzature interne con la realizzazione di n. 3 mini-appartamenti indipendenti con accesso da una rampa di scale esistente, tutti completamente rifiniti suddivisi due, con cucina, camera e bagno e uno con n. 2 camere cucina e bagno.

- Provvedimento 02/11 del 04/01/2011 sospensione lavori e presentazione documenti o osservazioni entro 30 giorni;



- Ordinanza demolizione n. 45/2011 del 23/02/2011, con ingiunzione demolizione entro 90 giorni delle opere abusivamente realizzate;
- Verbale n 1/2012 da parte del Comando Polizia Locale del 12/01/2012, per le seguenti opere abusivamente realizzate: Chiusura dell'ambiente, delle dimensioni di ml. 5,80 x 8,50 x 3 (h), ricavato mediante la tamponatura in muratura di un preesistente portico. L'ambiente è stato chiuso grazie all'apposizione di una finestra e di un portone di ingresso. Internamente è stato parzialmente rifinito con la posa in opera dell'intonaco e la predisposizione degli impianti idrico ed elettrico; nonostante le ulteriori opere appena citate l'ambiente è ancora allo stato grezzo.
- Ordinanza sospensione lavori del 31/01/2012, per proseguimento realizzazione opere abusive, a seguito di verbale del 2010. E precisamente: posizionamento di porta di accesso e n. 2 finestre, parziale rifinitura interna del locale di cui al punto 1) della precedente ordinanza di demolizione, con intonaco e predisposizione impianti elettrico e idrico. Il locale si trova internamente allo stato rustico. 2. Intonacatura esterna e tinteggiatura dei prospetti.
- Trascrizione sequestro preventivo del 07/03/2012;
- Ingiunzione demolizione opere abusivamente realizzate con data 18/04/2012;
- Verbale accertamento inadempienza all'ingiunzione di demolizione delle opere abusive del 08/02/2013;
- Sanzione pecuniaria per le irregolarità edilizie del 25/09/2013;
- Verbale di polizia locale n. 5 del 25/09/2013 per la realizzazione delle opere abusivamente realizzate: Completa rifinitura interna del locale precedentemente rilevato con la realizzazione del pavimento e impianti, adibito a salone e cucina, completamente arredato e rifinito in ogni parte.
- Ingiunzione demolizione opere abusivamente realizzare e ripristino stato dei luoghi del 04/12/2013.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Difficoltà riscontrate: 1\_Chiusura di un portico esistente al piano terra; 2\_Cambio della destinazione d'uso a residenziale di una cantina, mediante la realizzazione di tramezzature interne; 3\_Ampliamento in aderenza lato retrostante del fabbricato, adibito a bagno.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO 1**

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

- Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85\_ n. 827 del 09/07/2007 per la realizzazione di un immobile su due livelli piano terra, portico e cantina, piano primo abitazione.
- Verbale 10/12/2010 prot.n. 73, N.R.ED. 33/2010 Comando Polizia Municipale, inviato all'Area C del Comune di Galliciano;



(1\_Chiusura di un portico esistente al piano terra con blocchetti di tufo e malta di calce, completamente allo stato rustico con pavimento in cemento, privo di intonaco porte, finestre ed impianti. Presenta dimensioni di ml 5,80 circa per ml 8,50 circa con altezza di ml 3,00 circa; 2\_Cambio della destinazione d'uso a residenziale di una cantina esistente al piano terra adiacente al locale di cui al punto 1), di ml 7,00 circa per ml 8,00, con altezza di ml 3,00 circa, mediante la realizzazione di tramezzature interne con realizzazione di n. 2 locali, completi di pavimento, maioliche, intonaci, impianti elettrici ed idrici e condizionatore. Si accede attraverso il locale di cui al punto 1); 3\_Ampliamento in aderenza lato retrostante del fabbricato, da cui si accede dall'interno del locale di cui al punto 2), con blocchetti di tufo e malta di calce. Internamente è adibito a bagno completamente rifinito in ogni parte completo di sanitari e impianti. Presenta dimensioni di ml 3,35 circa per ml 2,45 circa, con copertura ad una falda in cemento completa di manto di tegole con altezza che va da ml 2.60 circa a ml 2,45 circa. 4\_Nella parte retrostante del fabbricato a ml 11,00 circa, sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato ulteriore manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda in cemento e legno. Il forno è realizzato in muratura con dimensioni di ml 3,00 circa per ml 2,15 circa, con altezza che va da ml 2,00 circa a ml 2,50 circa.

Il portico presenta dimensioni di ml 2,95 circa per ml 2,65 circa, con altezza che va da ml 2,50 circa a ml 2,30 circa con copertura in legno. 5\_Nella parte a valle del lotto a ml 6,00 dal confine è stata realizzata un tettoia completamente in legno, con pilastri, travi, tavolato con copertura a doppia falda e manto di tegole. Aperta su tre lati e tamponata su un lato in muratura. Presenta dimensioni in pianta di ml 6,55 circa per ml 6,70 circa con altezza in gronda di ml 2,30 circa e al colmo di ml 2,50 circa. E realizzata su un basamento in cemento delle dimensioni di ml 9,80 circa per ml 9,00 circa. 6\_Al piano primo dell'abitazione esistente sanata con concessione edilizia n. 827 del 09/07/2007, sono state accertate le seguenti difformità: ridistribuzione degli spazi interni mediante la modifica delle tramezzature interne con la realizzazione di n. 3 mini-appartamenti indipendenti con accesso da una rampa di scale esistente, tutti completamente rifiniti suddivisi due, con cucina, camera e bagno e uno con n. 2 camere cucina e bagno.

- Provvedimento 02/11 del 04/01/2011 sospensione lavori e presentazione documenti o osservazioni entro 30 giorni;

- Ordinanza demolizione n. 45/2011 del 23/02/2011, con ingiunzione demolizione entro 90 giorni delle opere abusivamente realizzate;

- Verbale n 1/2012 da parte del Comando Polizia Locale del 12/01/2012, per le seguenti opere abusivamente realizzate: Chiusura dell'ambiente, delle dimensioni di ml. 5,80 x 8,50 x 3 (h), ricavato mediante la tamponatura in muratura di un preesistente portico. L'ambiente è stato chiuso grazie all'apposizione di una finestra e di un portone di ingresso. Internamente è stato parzialmente rifinito con la posa in opera dell'intonaco e la predisposizione degli impianti idrico ed elettrico; nonostante le ulteriori opere appena citate l'ambiente è ancora allo stato grezzo.

- Ordinanza sospensione lavori del 31/01/2012, per proseguimento realizzazione opere abusive, a seguito di verbale del 2010. E precisamente: posizionamento di porta di accesso e n. 2 finestre, parziale rifinitura interna del locale di cui al punto 1) della precedente ordinanza di demolizione, con intonaco e predisposizione impianti elettrico e idrico. I locale si trova internamente allo stato rustico. 2. Intonacatura esterna e tinteggiatura dei prospetti.

- Trascrizione sequestro preventivo del 07/03/2012;

- Ingiunzione demolizione opere abusivamente realizzate con data 18/04/2012;

- Verbale accertamento inadempienza all'ingiunzione di demolizione delle opere abusive del 08/02/2013;

- Sanzione pecuniaria per le irregolarità edilizie del 25/09/2013;

- Verbale di polizia locale n. 5 del 25/09/2013 per la realizzazione delle opere abusivamente realizzate: Completa rifinitura interna del locale precedentemente rilevato con la realizzazione del pavimento e impianti, adibito a salone e cucina, completamente arredato e rifinito in ogni parte.

- Ingiunzione demolizione opere abusivamente realizzare e ripristino stato dei luoghi del 04/12/2013.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.  
Difformità riscontrate:ridistribuzione degli spazi interni mediante la modifica delle tramezzature interne.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

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

- Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85\_ n. 827 del 09/07/2007 per la realizzazione di un immobile su due livelli piano terra, portico e cantina, piano primo abitazione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

1\_ Nella parte retrostante sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato un manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda; 2\_ Nella parte a valle del lotto è stata realizzata una tettoia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA 30, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non fa parte di un condominio.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina 30, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T  
L'unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano T, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 45 mq, sup. catastale 57 mq, classe 5, rendita 46,48€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 2 al piano 1; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un soggiorno/pranzo, un vano cieco ed uno finestrato, un bagno ed un disimpegno. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello per l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura. Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L 47/85), composto da un piano terra



(sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra. Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condono Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per il magazzino al Piano Terra è necessario ripristinare la destinazione d'uso a magazzino, ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato, tramite la demolizione delle volumetrie abusive e la riconfigurazione del portico antistante il magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 14.793,78

Si conferma quanto dichiarato per l'appartamento, considerando 25% della superficie o del valore. In questo caso,  $1.038,15 \text{ €/mq} \times 25\% = 259,54 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1

L'unità immobiliare, sita nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Galliciano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Galliciano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano 1, categoria A/2, consistenza 8 vani, sup. catastale 131 mq, classe 5, rendita 516,46€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 1 al piano T; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un una rampa di scale che, dal piano terra, termina su un ballatoio con due accessi: uno a destra, che porta ad due vani finestrati, con botola per accesso al tetto, ed un bagno cieco; uno a sinistra, che porta ad un disimpegno, che collega due camere da letto ed un bagno, finestrati, con affaccio sulla parte posteriore della corte, ad una zona soggiorno/pranzo con balcone, un ripostiglio, ed una camera finestrata, con affaccio sulla parte anteriore della corte. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello per l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura. Come dichiarato dalla occupante, è presente un impianto citofonico non funzionante, non è presente impianto di allarme. Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L 47/85), composto da un piano terra (sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione indipendente. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra. Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condono Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per l'appartamento al piano primo, è necessario ripristinare lo stato luoghi autorizzato o presentare pratica a sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 134.959,50

Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

1) Valore medio €/mq = ..... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = .....€/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) = .....€/mq (Valore Medio);

La Banca dati Agenzia delle Entrate: Si prende come riferimento il valore medio di (1.050,00 + 1.500,00



€/2 €/mq = 1.275,00 €/mq, trattandosi di una unità imm.re censita come A/2, (Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale), e quindi assimilabile a 'abitazioni di tipo civile', della Tipologia della Tabella della Banca Dati, per la Zona D1-Periferica/ACQUATRAVERSA-SAN PASTORE-PESCINA, Anno 2023\_ Semestre 1.

Il Mercato immobiliare dei beni simili:

1)Fonte: FRIMM

Via Pescina

Superficie: 181mq

Valore: 175.000,00 €

Caratteristiche: Casale internamente da ristrutturare, si sviluppa su 3 livelli completamente fuori terra e si compone attualmente come segue:

- AL PIANO TERRA, appartamento di 55 mq. ca suddiviso in una sala, cucina abitabile, disimpegno e bagno. Adiacente e collegato all'appartamento abbiamo un locale di oltre 35 mq (magazzino). Nel giardino un ulteriore ampio locale cantina/lavatoio;

- Un secondo appartamento, con accesso da scala esterna coperta, è posto AL PRIMO E SECONDO PIANO e così suddiviso: al primo piano abbiamo una zona di ingresso, 3 camere, cucina abitabile, bagno, balcone ed un stanza che ospita la scala di accesso al piano soffitta mansardato ma comunque abitabile e spazioso, con una bellissima vista aperta sulle campagne circostanti.

Da ristrutturare.

Anno 1980, Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a gpl. No condominio.

Classe Energetica G

Valore €/mq = 175.000,00 € / 181,00 mq= 966,85 €/mq

2)Fonte: HOMEPAL

Via Malvasia, Colle Selva II

Superficie: 300,00 mq

Valore: 320.000,00 €

Caratteristiche: Villa indipendente. Primo piano: ingresso, tre camere, salone, bagno; piano inferiore: cucina, sala da pranzo, salone, bagno, cantina finestrata, sotto tetto finestrato adibito ripostiglio.

Anno 1980, Riscaldamento autonomo. No condominio.

Classe Energetica G

Valore €/mq = 320.000,00 € / 300,00 mq= 1.066,67 €/mq

3)Fonte: MASTER TEAM RE S.R.L.

Via Collacchio

Superficie: 320,00mq

Valore: 340.000,00 €

Caratteristiche: Villa Bifamiliare, con terreno e ampio magazzino, composta da: ingresso, salone doppio, tre camere, cucina abitabile, due servizi, ampi balconi e un ripostiglio.

La struttura poi si compone di un altro appartamento al piano terra composto da: ingresso, salone e cucina, camera matrimoniale e servizio. Completano la proprietà un ampio garage, un grande terreno di alberi di ulivo e giardino, un ampio magazzino

Anno 1990, Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a gpl. No condominio.

Classe Energetica G

Valore €/mq = 340.000,00 € / 320,00 mq= 1.062,50 €/mq

Valore medio (Mercato di Beni Simili)

€/mq (966,85 + 1.066,67 + 1.062,50)/3 = 1.032,00 €/mq



Dato lo stato di luoghi ed il livello di manutenzione, l'indice prestazionale da adottare è 0,9.

1) Valore medio €/mq = 1.275,00 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = 1.032,00 €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) =  $(1.275,00 + 1.032,00)/2 \times 0,9 \text{ €/mq} = 1.038,15,00 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T

L'unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 3, piano T, categoria F/1, (area urbana), consistenza 670 mq, con accesso diretto da Via Pescina 30; confina con sub 1 al piano T, confina a Sud-Ovest con Via Pescina; a Sud-Est con la p.lla 528, a Nord-Ovest con la particella 480, a Nord-Est con la p.lla 145. Non è curato, vi sono stoccati oggetti di diversa natura e materiale e la recinzione, in muri di mattoni e recinzione metallica, necessita di manutenzione. Nella parte retrostante il fabbricato, costituito dal sub 1 e dal sub 2, sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato un manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda; mentre, nella parte a valle del lotto è stata realizzata una tettoia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 3, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 2.619,70

Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, è quello dell'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Si prende come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma, per la zona REGIONE AGRARIA N°: 7

COLLINE DI PALESTRINA Comuni di: CASTEL S PIETRO ROMANO, GALLICANO NEL LAZIO, LABICO, PALESTRINA, ZAGAROLO, SAN CESAREO per i terreni con coltura seminativa, relativa alla annualità del 2022:

Valore €/mq = 3,40 €/mq

Il valore complessivo risulta:  $670 \text{ mq} \times 3,4 \text{ €/mq} = 2.278,00 \text{ €}$ .

Viene sommato il valore relativo ai:

-Fattori estrinseci (i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria, topografici (pianeggiante), climatici, quali la piovosità e ventosità, caratteri idrologici, caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione)

- Fattori intrinseci (la posizione rispetto ai centri abitati, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la forma geometrica del terreno, la fertilità, costi gestione e manutenzione del terreno e di eventuali essenze).

Viene sommato il valore pari al 15% =  $2.278,00 \text{ €} + 341,70 \text{ €} = 2.619,70 \text{ €}$ .

Da questo valore, diviso per i 670 mq, risulta un valore unitario pari a 3,91 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T	57,00 mq	259,54 €/mq	€ 14.793,78	100,00%	€ 14.793,78
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1	130,00 mq	1.038,15 €/mq	€ 134.959,50	100,00%	€ 134.959,50
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T	670,00 mq	3,91 €/mq	€ 2.619,70	100,00%	€ 2.619,70
				Valore di stima:	€ 152.372,98

Valore di stima: € 152.372,98

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario 10% per vizi occulti, come da nomina	15237,00	€
opere di demolizione e ricostruzione per ripristino stato dei luoghi o regolarizzazione opere sanabili_spese lavori da effettuare	3000,00	€
opere di demolizione e ricostruzione per ripristino stato dei luoghi o regolarizzazione opere sanabili_spese tecniche e burocratiche	7000,00	€

**Valore finale di stima: € 127.135,98**

### 1) STIMA

Per l'appartamento (dettaglio stima nelle Note del Bene), il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

- 1) Valore medio €/mq = ..... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);
- 2) Valore medio €/mq = .....€/mq (Mercato di Beni Simili);
- 3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) = .....€/mq (Valore Medio).

Per il magazzino (dettaglio stima nelle Note del Bene), si conferma quanto dichiarato per l'appartamento, considerando 25% della superficie o del valore.

Per l'Area urbana (dettaglio stima nelle Note del Bene), il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, è quello dell'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, prendendo come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma, a cui viene sommato il valore relativo ai fattori estrinseci, ai fattori intrinseci del terreno, per cui viene sommato il valore pari al 15% di



quello ricavato dall'Agenzia delle Entrate.

## 2) ABBATTIMENTI

- Viene considerato un abbattimento forfettario pari al 10% (come da nomina Perito stimatore) del valore venale per vizi occulti.

- Il sub 2 (appartamento Piano Primo) rappresentato nei progetti autorizzati e nelle planimetrie catastali risulta difforme dallo stato attuale dei luoghi (diversa distribuzione spazi interni).

Le modifiche accertate sono inquadrabili come ristrutturazione o manutenzione straordinaria, senza aumento di volume, e comportano sanzioni pecuniarie.

Vengono quindi considerate decurtazioni per regolarizzazione urbanistica/ edilizia, strutturale e catastale, come di seguito indicate:

Pratica edilizia in sanatoria (tardiva) = 1.000,00 € sanzione + 150,00 € diritti istruttoria

Prestazione tecnica per pratica edilizia = 700,00 €

Pratica catastale (variazione) = 50,00 € diritti catastali

Prestazione tecnica pratica catastale (variazione) = 250,00 €

Pratica edilizia per Segnalazione Certificata di Agibilità = 150,00 € € diritti istruttoria

Prestazione tecnica per Segnalazione Certificata di Agibilità = 500,00 €

Le suddette voci sommano 2.800,00 €.

Il sub 1 (magazzino Piano terra) rappresentato nei progetti autorizzati e nelle planimetrie catastali risulta difforme dallo stato attuale dei luoghi (ampliamenti e diversa distribuzione spazi interni).

Per le modifiche accertate, abusivamente realizzate, il Comune di Galliciano nel Lazio ha emesso ordinanza di demolizione.

Vengono quindi considerate decurtazioni per regolarizzazione urbanistica/ edilizia, come di seguito indicate:

Pratica comunale per demolizione parti abusive e ripristino porticati = 150 € diritti istruttoria

Prestazione professionale per pratica comunale per demolizione parti abusive e ripristino porticati = 700,00 €

Pratica strutturale (Regione Lazio) per demolizione parti abusive e ripristino porticati = 500 € diritti istruttoria e bolli

Prestazione tecnica per pratica strutturale e geologica = 700,00 € + 1.500,00 €

Pratica edilizia per Segnalazione Certificata di Agibilità = 150,00 € diritti istruttoria

Prestazione tecnica per Segnalazione Certificata di Agibilità = 500,00,00 €

Le suddette voci sommano 4.200,00 €.

Oneri demolizioni, ricostruzioni e smaltimento rifiuti edili = 3.000€



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

In merito alle opere realizzate senza autorizzazione, si fa presente che:

A seguito di:

- Verbale 10/12/2010 prot.n. 73, N.R.ED. 33/2010 Comando Polizia Municipale, per rilievo opere realizzate abusivamente,
- Provvedimento 02/11 del 04/01/2011 sospensione lavori, il Comune di Galliciano nel Lazio ha emesso:
- Ordinanza demolizione n. 45/2011 del 23/02/2011, con ingiunzione demolizione entro 90 giorni delle opere abusivamente realizzate.

A seguito di:

- Verbale n 1/2012 da parte del Comando Polizia Locale del 12/01/2012 per opere abusivamente realizzate, il Comune di Galliciano nel Lazio ha emesso:
- Ordinanza sospensione lavori del 31/01/2012, per proseguimento realizzazione opere abusive,
- Ingiunzione demolizione opere abusivamente realizzate con data 18/04/2012.

A seguito di:

- Verbale accertamento inadempienza all'ingiunzione di demolizione delle opere abusive del 08/02/2013, il Comune di Galliciano nel Lazio ha emesso:
- Sanzione pecuniaria per le irregolarità edilizie del 25/09/2013.

A seguito di:

- Verbale di polizia locale n. 5 del 25/09/2013 per la realizzazione delle opere abusivamente realizzate, il Comune di Galliciano nel Lazio ha emesso:
- Ingiunzione demolizione opere abusivamente realizzare e ripristino stato dei luoghi del 04/12/2013.

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

Tivoli, li 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ramondo Serena

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato 1\_ Atto di provenienza



- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2\_Anagrafe\_Stato civile\_certificati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3\_Stato civile\_Estratto matrimonio Ambrosi\_Macri
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 4\_Catasto\_Estratto mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 5\_Catasto\_sub 1\_cantina\_Visura storica e planimetria
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 6\_Catasto\_sub 2\_appartamento\_Visura storica e planimetria
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 7\_Catasto\_sub 3\_area urbana\_Visura storica e elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 8\_Catasto\_Elenco formalità\_novembre 2023
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato 9\_Elaborati\_Individuazione satellitare
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 10\_Elaborati\_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11\_Elaborati\_Individuazione interventi demolizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 12\_Ufficio Tecnico\_Certificato Destinazione Urbanistica e Attestazione Usi Civici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 13\_Uff Tecnico\_Concessione in sanatoria 2007



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T  
L' unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano T, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 45 mq, sup. catastale 57 mq, classe 5, rendita 46,48€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 2 al piano 1; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un soggiorno/pranzo, un vano cieco ed uno finestrato, un bagno ed un disimpegno. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello per l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura. Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L 47/85), composto da un piano terra (sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra. Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condono Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per il magazzino al Piano Terra è necessario ripristinare la destinazione d'uso a magazzino, ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato, tramite la demolizione delle volumetrie abusive e la riconfigurazione del portico antistante il magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9821/2023 del 12/07/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area C Urbanistica e Territorio, le prescrizioni urbanistiche del Comune di Gallicano nel Lazio, per effetto del PRG approvato con Del.G.R. n. 259 in data 10/06/2011, sono le seguenti: - parte Zona E (agricola); - parte Zona G3 (parchi pubblici e impianti sportivi); - zona sismica; - prescrizione di esecuzione saggi preventivi archeologici di scavo, di PRG; - Vincolo Paesistico derivante dal D. Lvo n.42/04, art. 142 lett e) per 150 m dal locale fosso di acqua pubblica; - Vincolo archeologico e paesaggistico imposto da PTPR Regione Lazio;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1  
L' unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano 1, categoria A/2, consistenza 8 vani, sup. catastale 131 mq, classe 5, rendita 516,46€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 1 al piano T; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un una rampa di scale che, dal piano terra, termina su un ballatoio con due accessi: uno a destra, che porta ad due vani finestrati, con botola per accesso al tetto, ed un bagno cieco; uno a sinistra, che porta ad un disimpegno, che collega due camere da letto ed un bagno, finestrati, con affaccio sulla parte posteriore della corte, ad una zona soggiorno/pranzo con balcone, un ripostiglio, ed una camera finestrata, con affaccio sulla parte anteriore della corte. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello per l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura. Come dichiarato dalla



occupante, è presente un impianto citofonico non funzionante, non è presente impianto di allarme. Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L. 47/85), composto da un piano terra (sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione indipendente. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra. Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condono Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per l'appartamento al piano primo, è necessario ripristinare lo stato luoghi autorizzato o presentare pratica a sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9821/2023 del 12/07/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area C Urbanistica e Territorio, le prescrizioni urbanistiche del Comune di Galliciano nel Lazio, per effetto del PRG approvato con Del.G.R. n. 259 in data 10/06/2011, sono le seguenti: - parte Zona E (agricola); - parte Zona G3 (parchi pubblici e impianti sportivi); - zona sismica; - prescrizione di esecuzione saggi preventivi archeologici di scavo, di PRG; - Vincolo Paesistico derivante dal D. Lvo n.42/04, art. 142 lett e) per 150 m dal locale fosso di acqua pubblica; - Vincolo archeologico e paesaggistico imposto da PTPR Regione Lazio;

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T

L'unità immobiliare, sita nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Galliciano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Galliciano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 3, piano T, categoria F/1, (area urbana), consistenza 670 mq, con accesso diretto da Via Pescina 30; confina con sub 1 al piano T, confina a Sud-Ovest con Via Pescina; a Sud-Est con la p.lla 528, a Nord-Ovest con la particella 480, a Nord-Est con la p.lla 145. Non è curato, vi sono stoccati oggetti di diversa natura e materiale e la recinzione, in muri di mattoni e recinzione metallica, necessita di manutenzione. Nella parte retrostante il fabbricato, costituito dal sub 1 e dal sub 2, sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato un manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda; mentre, nella parte a valle del lotto è stata realizzata una tettoia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 3, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 9821/2023 del 12/07/2023, rilasciato dal Responsabile dell'Area C Urbanistica e Territorio, le prescrizioni urbanistiche del Comune di Galliciano nel Lazio, per effetto del PRG approvato con Del.G.R. n. 259 in data 10/06/2011, sono le seguenti: - parte Zona E (agricola); - parte Zona G3 (parchi pubblici e impianti sportivi); - zona sismica; - prescrizione di esecuzione saggi preventivi archeologici di scavo, di PRG; - Vincolo Paesistico derivante dal D. Lvo n.42/04, art. 142 lett e) per 150 m dal locale fosso di acqua pubblica; - Vincolo archeologico e paesaggistico imposto da PTPR Regione Lazio;

**Prezzo base d'asta: € 127.135,98**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.135,98**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	57,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE (indice prestazionale=0,9).Segni di umidità nei vani adibiti a camere e nel bagno, distacchi nei controsoffitti.		
<b>Descrizione:</b>	L' unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano T, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 45 mq, sup. catastale 57 mq, classe 5, rendita 46,48€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 2 al piano 1; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un soggiorno/pranzo, un vano cieco ed uno finestrato, un bagno ed un disimpegno. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello per l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura. Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L 47/85), composto da un piano terra (sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra. Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condomo Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per il magazzino al Piano Terra è necessario ripristinare la destinazione d'uso a magazzino, ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato, tramite la demolizione delle volumetrie abusive e la riconfigurazione del portico antistante il magazzino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	[REDACTED]		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	130,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE (indice prestazionale=0,9).Infissi interni mancanti in una camera, tutti i serramenti esterni ammalorati, macchie di umidità nelle camere e nel bagno, scrostamenti tinteggiatura nelle camere, distacchi nei controsoffitti e nella		



	pavimentazione.
<b>Descrizione:</b>	L' unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 1, piano 1, categoria A/2, consistenza 8 vani, sup. catastale 131 mq, classe 5, rendita 516,46€, con accesso da Via Pescina 30, tramite corte privata; è confinante con sub 1 al piano T; confina a Sud-Ovest con corte comune e Via Pescina; a Sud-Est con altro fabbricato adibito a civile abitazione (p.lla 528); a Nord con la corte (sub 3 - area urbana) della stessa particella. E' composto da un una rampa di scale che, dal piano terra, termina su un ballatoio con due accessi: uno a destra, che porta ad due vani finestrati, con botola per accesso al tetto, ed un bagno cieco; uno a sinistra, che porta ad un disimpegno, che collega due camere da letto ed un bagno, finestrati, con affaccio sulla parte posteriore della corte, ad una zona soggiorno/pranzo con balcone, un ripostiglio, ed una camera finestrata, con affaccio sulla parte anteriore della corte. E' presente fornitura idrica, elettrica e, come dichiarato dalla occupante, viene utilizzata una bombola a gas per i fornelli. Come dichiarato dalla occupante è presente un pannello pel l'impianto solare termico, per acqua calda. Come dichiarato dalla occupante, il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura. Come dichiarato dalla occupante, è presente un impianto citofonico non funzionante, non è presente impianto di allarme. Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, con accesso carrabile e pedonale da Via Pescina, costruito nel 1958 su un terreno di 670 mq, soggetto ad ampliamento del 1975 autorizzato con Concessione in sanatoria (L 47/85), composto da un piano terra (sub 1, C/2), adibito attualmente ad abitazione indipendente (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano primo (sub 2, A/2), adibito a abitazione indipendente. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte a verde, con area parcheggio e spazio di manovra. Il fabbricato è composto da una parte autorizzata (Condomo Edilizio L.47/85), 56 mq al piano terra e 140 al piano primo, ed una parte abusiva al piano terra e sottoposta ad ordinanza di demolizione. Per l'appartamento al piano primo, è necessario ripristinare lo stato luoghi autorizzato o presentare pratica a sanatoria.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	

<b>Bene N° 3 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina 30, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 142, Sub. 3, Categoria F1	<b>Superficie</b>	670,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In una scala che comprende i seguenti livelli: 'Ottimo, buono, mediocre, scarso' (identificati da un valore massimo ad uno minimo), lo stato di conservazione dell'immobile è MEDIOCRE (indice prestazionale= 0,9). Non è curato, vi sono stoccati oggetti di diversa natura e materiale.		
<b>Descrizione:</b>	L' unità immobiliare, sita nel Comune di Gallicano nel Lazio (RM), in Via Pescina n. 30, zona a destinazione agricola, a circa 2 km dal Centro di Gallicano nel Lazio. E' censita al catasto urbano di Gallicano nel Lazio al foglio 11, particella 142 sub 3, piano T, categoria F/1, (area urbana), consistenza 670 mq, con accesso diretto da Via Pescina 30; confina con sub 1 al piano T, confina a Sud-Ovest con Via Pescina; a Sud-Est con la p.lla 528, a Nord-Ovest con la particella 480, a Nord-Est con la p.lla 145. Non è curato, vi sono stoccati oggetti di diversa natura e materiale e la recinzione, in muri di mattoni e recinzione metallica, necessita di manutenzione. Nella parte retrostante il fabbricato, costituito dal sub 1 e dal sub 2, sul confine lato sinistro del lotto è stato realizzato un manufatto adibito a forno con antistante un portico con copertura a doppia falda; mentre, nella parte a valle del lotto è stata realizzata una tettoia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>			

