

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 314/2022**

Giudice d'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Coccoli

Custode Giudiziario: Dr.ssa Paola Pizi

C.T.U.: Arch. Stefano Lucarini

Promossa da:



**PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. ARCH. STEFANO LUCARINI**



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa.....   | 3  |
| Descrizione .....   | 3  |
| Lotto Unico.....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità .....  | 3  |
| Confini.....  | 4  |
| Consistenza.....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Stato conservativo .....  | 5  |
| Parti Comuni .....  | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione .....  | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 6  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 8  |
| Regolarità edilizia .....   | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 9  |
| Elenco allegati .....   | 12 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2022 del R.G.E..... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00</b> .....       | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 15 |



## INCARICO

---

In data 19/02/2023, il sottoscritto Arch. Lucarini Stefano, con studio in Piazza Costaguti, 11 - 00186 - Roma (RM), PEC [s.lucarini@pec.archrm.it](mailto:s.lucarini@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villetta a schiera ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Strada di Lottizzazione n.6

## DESCRIZIONE

---

Il Bene oggetto di stima è parte di un fabbricato composto da quattro villette a schiera localizzato a margine del tessuto urbano consolidato (circa 2,5 km dal centro storico di Gallicano nel Lazio) in una zona dove è stata prevista da PRG l'espansione cittadina identificata come "ZONA C4". Tale fabbricato, identificato come Comparto 05, è parte di una lottizzazione convenzionata a destinazione residenziale parzialmente completata nel 2012 e composta da sette blocchi complessivi (uno ancora da realizzare) tutti caratterizzati da un piano terra, un piano sottotetto e giardini privati con la possibilità di posto auto interno. In particolare, il bene oggetto di stima è composto da un giardino/posto auto in corrispondenza dell'ingresso principale da strada della Lottizzazione n.6, un piano terra (cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio) e giardino retrostante e un secondo piano sottotetto (due locali di servizio, un bagno, un balcone ed un terrazzo) il tutto in buone condizioni di conservazione.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta a schiera ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Strada di Lottizzazione n.6

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

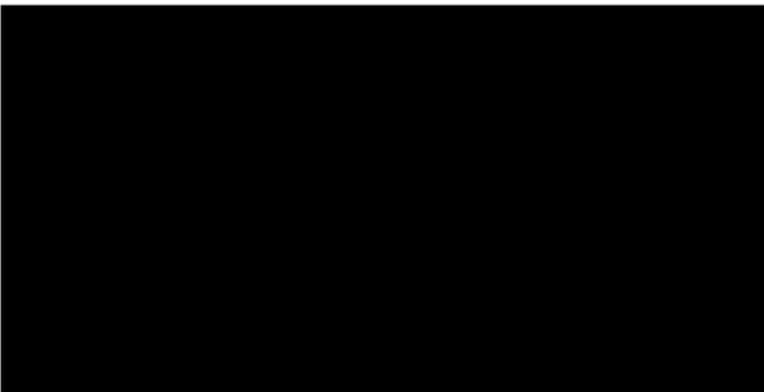
---

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

## TITOLARITÀ

---

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



## CONFINI

Il bene oggetto di stima presenta i seguenti confini:

- due unità immobiliari in adiacenza sub.1 e sub.3 (unità immobiliari a schiera)
- strada di lottizzazione anteriore
- area verde di lottizzazione posteriore

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 53,00 mq         | 61,20 mq         | 1            | 61,20 mq                 | 2,70 m   | Terra |
| Sottotetto                                   | 29,00 mq         | 35,00 mq         | 0,25         | 8,75 mq                  | 2,00 m   | Primo |
| Giardino                                     | 92,00 mq         | 92,00 mq         | 0,18         | 16,55 mq                 | 0,00 m   | terra |
| Balcone scoperto                             | 6,00 mq          | 6,00 mq          | 0,25         | 1,50 mq                  | 0,00 m   | primo |
| Terrazza                                     | 30,00 mq         | 30,00 mq         | 0,10         | 3,00 mq                  | 0,00 m   | primo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>91,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>91,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 20/07/2007 al 11/07/2008 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 1045<br>Qualità Seminativo<br>Cl.02<br>Superficie (ha are ca) 671<br>Reddito dominicale € 5,89<br>Reddito agrario € 3,29 |
| Dal 11/07/2008 al 21/10/2010 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 1045<br>Qualità Seminativo<br>Cl.02<br>Superficie (ha are ca) 671<br>Reddito dominicale € 5,89<br>Reddito agrario € 3,29 |
| Dal 21/10/2010 al 19/07/2011 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 1045<br>Qualità Seminativo<br>Cl.02<br>Superficie (ha are ca) 671<br>Reddito dominicale € 5,89<br>Reddito agrario € 3,29 |
| Dal 19/07/2011 al 19/07/2011 |           | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 1454<br>Qualità Seminativo<br>Cl.02<br>Superficie (ha are ca) 956<br>Reddito dominicale € 8,39<br>Reddito agrario € 4,69 |



|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| Dal 19/07/2011 al 15/09/2011 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 1461<br>Categoria EU<br>Superficie catastale 956 mq  |
| Dal 15/09/2011 al 29/05/2014 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 1461, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl.5, Cons. 5<br>Superficie catastale 91 mq<br>Rendita € 413,17<br>Piano T - 1 |
| Dal 29/05/2014 al 28/06/2016 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 1461, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl.5, Cons. 5<br>Superficie catastale 91 mq<br>Rendita € 413,17<br>Piano T - 1 |
| Dal 28/06/2016               |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 1461, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl.5, Cons. 5<br>Superficie catastale 91 mq<br>Rendita € 413,17<br>Piano T - 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 21     | 1461  | 2    |                     | A7        | 5      | 5           | 91 mq                | 413,17 € | T - 1 |          |

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Il Bene oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buono stato di conservazione. Tuttavia, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti presenti (idraulico, elettrico, riscaldamento).

### PARTI COMUNI

Il Bene oggetto di stima non presenta parti comuni ad eccezione dei setti murari e coperture condivise con le altre unità immobiliari confinanti. In fase di accesso agli atti non è stato possibile individuare l'esistenza di un regolamento di lottizzazione.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno, sul quale è stata realizzata l'intera lottizzazione e quindi anche il Bene oggetto di stima, è stato oggetto di Atto di Affrancazione del canone enfiteutico autenticato dal notaio Giuseppe Valente di Palestrina in data 07/05/1993 rep. 55292 e registrato a Palestrina il 20/05/1993

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene oggetto di stima è un'unità immobiliare residenziale a schiera con le seguenti caratteristiche costruttive desunte dalla relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire:

- fondazioni continue a plinti con collegamento a travi rovesce;
- struttura portante con travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera;
- muratura di tamponamento in laterizi intonacati con colore ocra esternamente e color bianco internamente;
- solaio di calpestio di tipo misto in laterizio e c.a.;
- le coperture a falde inclinate sono realizzate in legno lamellare con orditura primaria e secondaria, tavolato di ancoraggio del manto di isolamento, strato di impermeabilizzazione e manto di copertura in laterizio con doppio coppo;
- le pavimentazioni e rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato in buono stato di conservazione;
- gli infissi interni sono in legno tamburato in buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni, in PVC e vetro-camera ad ante battenti, sono tutti forniti di persiane metalliche di sicurezza, tutto in buono stato di conservazione;
- l'impianto di riscaldamento (termosifoni in alluminio) e ACS è di tipo autonomo con caldaia posta esternamente;
- il piano terra, di altezza 2,70 ml, dispone di verde privato e di ingresso protetto da un porticato che consente l'accesso direttamente nella zona soggiorno/pranzo adiacente alla cucina. Un piccolo disimpegno consente l'accesso sia alla zona notte con una camera matrimoniale dalla quale è possibile accedere alla parte posteriore del giardino, sia ad un bagno illuminato naturalmente da una finestra con affaccio sul giardino posteriore;
- il piano sottotetto, con altezza variabile, è raggiungibile internamente con una scala dal piano terra ed è composto da cabina idrica, lavatoio con balcone e stenditoio con ampio terrazzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2020

Si evidenzia che il locatario ha consegnato contratto di locazione stipulato in data 01.07.2020, regolarmente registrato in modalità telematica. Il contratto prevede una durata di anni 9+9 non prevista nei contratti di locazione ad uso abitativo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà  | Atti            |            |               |             |
|----------------|------------|-----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/07/2008 | [REDACTED] | Compravendita   |            |               |             |
|                |            | Rogante         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |            | Misiti Fernando | 11/07/2008 | 7966          | 4120        |



|                |        | <b>Trascrizione</b>  |                      |                      |                      |                    |
|----------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                |        | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>    |                    |
|                |        | Roma 2               | 30/07/2008           | 26292                |                      |                    |
|                |        | <b>Registrazione</b> |                      |                      |                      |                    |
|                |        | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                |        |                      |                      |                      |                      |                    |
| Dal 21/10/2010 |        | <b>Compravendita</b> |                      |                      |                      |                    |
|                |        | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b>          | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b>   |                    |
|                |        | Misiti Fernando      | 21/10/2010           | 11232                | 6307                 |                    |
|                |        | <b>Trascrizione</b>  |                      |                      |                      |                    |
|                |        | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>    |                    |
|                |        | Roma 2               | 03/11/2010           | 36634                |                      |                    |
|                |        | <b>Registrazione</b> |                      |                      |                      |                    |
|                |        | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                |        |                      |                      |                      |                      |                    |
| Dal 29/05/2014 |        |                      | <b>Compravendita</b> |                      |                      |                    |
|                |        |                      | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b>          | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |        |                      | Misiti Fernando      | 29/05/2014           | 15475                | 9023               |
|                |        |                      | <b>Trascrizione</b>  |                      |                      |                    |
|                |        |                      | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                | Roma 2 |                      | 25/06/2014           | 18247                |                      |                    |
|                |        |                      | <b>Registrazione</b> |                      |                      |                    |
|                |        |                      | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |        |                      |                      |                      |                      |                    |
| Dal 28/06/2016 |        |                      | <b>Compravendita</b> |                      |                      |                    |
|                |        |                      | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b>          | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |        |                      | Bissi Federico       | 28/06/2016           | 5174                 | 3727               |
|                |        | <b>Trascrizione</b>  |                      |                      |                      |                    |
|                |        | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>    |                    |
|                |        | Roma 2               | 06/07/2016           | 21910                |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Presente un atto successivo al pignoramento trascritto il 17/10/2022:

Trascrizione del 30/12/2022



Registro Particolare: 53649

Registro Generale: 74998

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

Data: 08/11/2022 n.rep. 4840/2022

Autorità emittente: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI, TIVOLI (RM)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 17/10/2022

- **Atto Esecutivo o Cautelativo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/12/2022

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Bene oggetto di stima è parte di un Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato con Permesso di Costruire n.987 del 13/09/2007 e ricadente nella "Zona C4" Località "Colonnelle" Lotti L9,L10,L11 (parte) comparto edificatorio "C05" nel Comune di Galliciano nel Lazio (Rm).

Come previsto da PRG e PPA, la Zona C4 presenta le seguenti prescrizioni:

Lotto L9

Superficie: 3.038 mq

Indice di Fabbricabilità: 0,80 mc/mq

Cubatura edificabile: 2.430 mc

Lotto L10

Superficie: 2.850 mq

Indice di Fabbricabilità: 0,80 mc/mq

Cubatura edificabile: 2.280 mc

Lotto L11 parte

Superficie: 3.435 mq

Indice di Fabbricabilità: 0.20 mc/mq

Cubatura edificabile: 687 mc

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### L'immobile non risulta agibile.

Il Bene oggetto di stima è un'unità immobiliare residenziale facente parte di un fabbricato, composto da quattro unità immobiliari complessive, denominato "Comparto Edificatorio 05". Di seguito si riportano sinteticamente i dati delle principali autorizzazioni depositate e visionate durate l'accesso agli atti:

- Atto D'Obbligo del 23/04/2009 fra Comune di Galliciano nel Lazio e Pagan Costruzioni Srl per vincolare permanentemente il terreno al progetto depositato e destinare a parcheggio la superficie di 77,40 mq;
- Deposito presso il Genio Civile del progetto delle strutture prot.n.79474 posizione n.89832/D del 09/06/2009;
- Permesso di Costruire n.1067 del 22/04/2010;
- Verbale inizio lavori del 18/05/2010;
- D.I.A. in Variante prot.10766 del 26/07/2011;
- Ricevuta di avvenuto accatastamento del 15/09/2011 prot.RM0994396;
- Comunicazione di Fine lavori del 11/10/2011 prot.2011/14439;
- Deposito presso il Genio Civile delle strutture finite prot.n.143867 del 12/04/2012
- Attestato di Deposito presso il Genio Civile del Certificato di Collaudo prot.n.186960 posizione n.89832 del 10/05/2012;
- Certificazione scarico in pubblica fognatura prot.2012/16050 del 29/11/2012 relativa agli immobili fg.21 part.1461 sub.2 - 3;
- Richiesta integrazione documentale per ottenimento Agibilità Comparto Edificatorio 05 prot.2585/12 del 08/04/2013.

L'intero Comparto 05, di cui è parte il Bene oggetto di Stima, risulta ancora sprovvisto di Agibilità in quanto la società [REDACTED] all'epoca della richiesta di integrazione, risultava soggetta a procedura Fallimentare.

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

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

Il Bene oggetto di stima risulta corrispondente al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Sulla base di quanto esposto nei paragrafi che precedono ed in particolare in riferimento alle caratteristiche socio-economiche dell'area nella quale è ubicato il bene in trattazione, alle condizioni del fabbricato, all'esposizione ed al livello di finiture, alle spese necessarie per ottenere l'agibilità, il criterio di stima adottato sarà, pertanto, quello della determinazione del "Valore normale del bene" applicando i coefficienti di differenziazione, per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, al valore medio di riferimento della banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio Mercato Immobiliare) del 2° semestre



2022 fornito dall'Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito il metodo di calcolo utilizzato (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - Legge finanziaria 2007):

### **Bene N° 1** – Villetta a schiera ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Strada di Lottizzazione n.6

Il Bene oggetto di stima è parte di un fabbricato composto da quattro villette a schiera localizzato a margine del tessuto urbano consolidato (circa 2,5 km dal centro storico di Gallicano nel Lazio) in una zona dove è stata prevista da PRG l'espansione cittadina identificata come "ZONA C4". Tale fabbricato, identificato come Comparto 05, è parte di una lottizzazione convenzionata a destinazione residenziale parzialmente completata nel 2012 e composta da sette blocchi complessivi (uno ancora da realizzare) tutti caratterizzati da un piano terra, un piano sottotetto e giardini privati con la possibilità di posto auto interno. In particolare, il bene oggetto di stima è composto da un giardino/posto auto in corrispondenza dell'ingresso principale da strada della Lottizzazione n.6, un piano terra (cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio) e giardino retrostante e un secondo piano sottotetto (due locali di servizio, un bagno, un balcone ed un terrazzo) il tutto in buone condizioni di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1461, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 130.000,00

### **Valori OMI di riferimento per il calcolo**

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A/7 (Abitazioni in villini) è "ville e villini", le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Gallicano nel Lazio(RM)

Zona OMI: D1/Periferica/ACQUATRAVERSA-SAN PASTORE-PESCINA

Tipologia edilizia OMI: Ville e villini

Stato conservativo: Buono

Destinazione: Residenziale

Valore OMI Min (€/mq): 1050,00 Valore OMI Max (€/mq): 1550,00

### **Media Ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)**

K1 (Taglio superficie): 0,50 (art.13 L392 del 27/07/1978 - superiore a 70 mq)

K2 (Livello di piano): 0,90 (art.19 L392 del 27/07/1978 - piano terra)

K:  $(K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,50 + 3 \times 0,90) / 4 = 0,80$

### **Valore Normale unitario**

$Min + (Max - Min) \times K = 1050,00 + (1550,00 - 1050,00) \times 0,80 = 1450,00 \text{ €/mq}$

### **Valore Normale unitario corretto**

Coeff. di stato di conservazione: Buono: 0,98 (art.21 L392 del 27/07/1978)

(per la scelta di tale coefficiente si è tenuto conto dello stato generale dell'immobile sia internamente che esternamente)

(€/mq):  $1450,00 \times 0,98 = 1420,00 \text{ €/mq}$  (in conto tondo)

### **Valore Normale**

Valore normale Immobile = Valore normale unitario corretto x superficie (mq)



Valore normale: € 1420,00 x 91,00 mq = € 129.220,00 = € 130.000,00 (in conto tondo)

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Gallicano nel Lazio (RM) - Strada di Lottizzazione n.6 | 91,00 mq                 | 1.420,00 €/mq   | € 129.220,00       | 100,00%          | € 130.000,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 130.000,00 |

Valore di stima: € 130.000,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 117.000,00**

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.

Roma, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lucarini Stefano



- 01** – Documentazione fotografica
- 02** – Ispezione ipotecaria
- 03** – Certificato stato civile
- 04** – Visura catastale
- 05** – Planimetria catastale
- 06** – Rilievo stato di fatto
- 07** – Accesso agli atti – autorizzazioni edilizie
- 08** – Conformità impianti
- 09** – Valori OMI di riferimento



## LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** – Villetta a schiera ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Strada di Lottizzazione n.6

Il Bene oggetto di stima è parte di un fabbricato composto da quattro villette a schiera localizzato a margine del tessuto urbano consolidato (circa 2,5 km dal centro storico di Gallicano nel Lazio) in una zona dove è stata prevista da PRG l'espansione cittadina identificata come "ZONA C4". Tale fabbricato, identificato come Comparto 05, è parte di una lottizzazione convenzionata a destinazione residenziale parzialmente completata nel 2012 e composta da sette blocchi complessivi (uno ancora da realizzare) tutti caratterizzati da un piano terra, un piano sottotetto e giardini privati con la possibilità di posto auto interno. In particolare, il bene oggetto di stima è composto da un giardino/posto auto in corrispondenza dell'ingresso principale da strada della Lottizzazione n.6, un piano terra (cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio) e giardino retrostante e un secondo piano sottotetto (due locali di servizio, un bagno, un balcone ed un terrazzo) il tutto in buone condizioni di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1461, Sub. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il Bene oggetto di stima è parte di un Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato con Permesso di Costruire n.987 del 13/09/2007 e ricadente nella "Zona C4" Località "Colonnelle" Lotti L9,L10,L11 (parte) comparto edificatorio "C05" nel Comune di Gallicano nel Lazio (Rm).

**Prezzo base d'asta: € 117.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Villetta a schiera</b>             |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Gallicano nel Lazio (RM) - Strada di Lottizzazione n.6   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta a schiera<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1461,<br>Sub. 2, Categoria A7   | <b>Superficie</b> | 91,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il Bene oggetto di stima, al momento del sopralluogo, si presenta in buono stato di conservazione. Tuttavia, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti presenti (idraulico, elettrico, riscaldamento).   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il Bene oggetto di stima è parte di un fabbricato composto da quattro villette a schiera localizzato a margine del tessuto urbano consolidato (circa 2,5 km dal centro storico di Gallicano nel Lazio) in una zona dove è stata prevista da PRG l'espansione cittadina identificata come "ZONA C4". Tale fabbricato, identificato come Comparto 05, è parte di una lottizzazione convenzionata a destinazione residenziale parzialmente completata nel 2012 e composta da sette blocchi complessivi (uno ancora da realizzare) tutti caratterizzati da un piano terra, un piano sottotetto e giardini privati con la possibilità di posto auto interno. In particolare, il bene oggetto di stima è composto da un giardino/posto auto in corrispondenza dell'ingresso principale da strada della Lottizzazione n.6, un piano terra (cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio) e giardino retrostante e un secondo piano sottotetto (due locali di servizio, un bagno, un balcone ed un terrazzo) il tutto in buone condizioni di conservazione. |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile  |                   |          |



*Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 17/10/2022

Reg. gen. 57790 - Reg. part. 41290



- **Atto Esecutivo o Cautelativo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/12/2022

Reg. gen. 74998 - Reg. part. 53649

