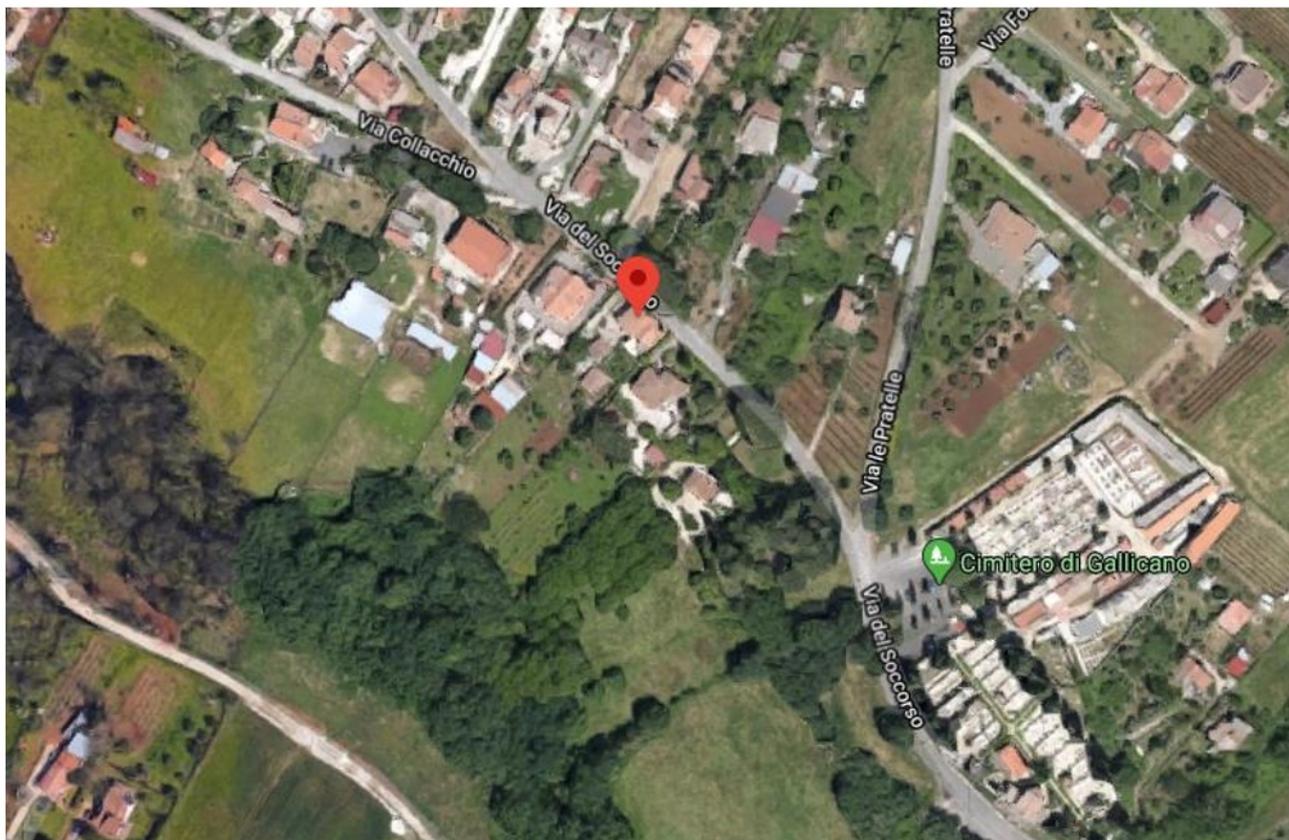


# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taccheri Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 514/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Parti Comuni.....	9
Patti .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano 1/2 .....	14
Lotto 1 .....	15
DESCRIZIONE.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	17
Patti .....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Lotto 2 .....	21
DESCRIZIONE.....	21
Confini.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.....	22



Consistenza .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	25
Dati Catastali .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	27
Stato conservativo .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	28
Parti Comuni .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	29
Stato di occupazione .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	29
Regolarità edilizia .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T .....	30
Lotto 3 .....	32
DESCRIZIONE .....	32
Confini .....	33
Consistenza .....	33
Cronistoria Dati Catastali .....	33
Dati Catastali .....	35
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni .....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	36
Stato di occupazione .....	36



Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali .....	38
Stima / Formazione lotti .....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	40
<b>Lotto 3</b> .....	42
Riserve e particolarità da segnalare.....	44
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	45



## INCARICO

---

All'udienza del 25/06/2019, il sottoscritto Arch. Taccheri Silvia, con studio in Località Casa Pallone ,11 - 00030 - Castel San Pietro Romano (RM), email [silvia.taccheri@gmail.com](mailto:silvia.taccheri@gmail.com), PEC [s.taccheri@pec.archrm.it](mailto:s.taccheri@pec.archrm.it), Tel. 393 5127238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (Coord. Geografiche: 41.879038, 12.816257):

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano 1-2.

Per l'intero compendio immobiliare è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/10/2019.

Custode delle chiavi: Avv. Laura Fioramanti.

In data 9 Agosto 2019, previa comunicazione alle parti, la sottoscritta consulente unitamente al custode Dott.ssa Avv. Laura Fioramanti si sono recati presso il compendio immobiliare di cui è causa.

I debitori non erano presenti sul luogo ed il compendio immobiliare ad un primo sguardo ed ad una prima ricognizione dall'esterno risultava in disuso ed in stato di abbandono da diverso tempo, con presenza di arbusti ed erba alta in più punti della corte di pertinenza delle diverse unità immobiliari. La sottoscritta procedeva con la custode ad un primo rilievo fotografico, effettuato dalla strada, e a cercare di reperire ulteriori contatti dei debitori tentando di consultare i proprietari dei lotti di terreno adiacenti, ma senza alcun esito. Dopo circa un'ora provvedevano a chiudere il primo accesso con esito negativo.

La custode, Avv. Laura Fioramanti, procedeva dunque a relazionare al Giudice ed a richiedere l'autorizzazione ad un secondo accesso, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro per poter procedere all'apertura dei due cancelli esterni e dei tre portoni di accesso alle unità immobiliari.

Il G.E. autorizzava nuovo accesso con l'ausilio della forza pubblica e pertanto il giorno 24/10/2019 la custode, la sottoscritta CTU, il sig. Renato Mouren in qualità di fabbro, si incontravano sui luoghi di causa per procedere alla ricognizione completa degli stessi, per verificare l'esatta corrispondenza dei luoghi alla documentazione ufficiale in atti, e per verificare un rilievo fotografico; in tale sede veniva inoltre redatto Verbale di Accesso.

Venivano dunque prima aperti i due cancelli esterni in ferro, di cui uno pedonale ed uno carrabile, e successivamente si procedeva all'apertura dei tre portoni di accesso alle unità immobiliari, di cui due in alluminio anodizzato ed uno di tipo blindato.

## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare è sito in zona periferica del comune di Gallicano nel Lazio (Rm), nella zona immediatamente limitrofa al cimitero cittadino, in zona prettamente agricola, contraddistinta dalla presenza di diversi immobili di tipo residenziale in prevalenza uni e bifamiliari, con tipologia a villino, ed a densità edilizia bassa.



La zona non risulta servita da mezzi pubblici di trasporto ed i principali servizi pubblici ed al consumo sono siti nel centro del comune di Galliciano nel Lazio, che dista circa 2 km.

La viabilità principale risulta costituita dalla stessa Via Pescina, di collegamento con Via del Soccorso e Via Poli.

Il cespite oggetto di stima risulta composto da più unità immobiliari, nello specifico da n. 3 u.i. con destinazione residenziale ed un locale cantina, un tempo costituenti un unico immobile con tipologia a villino, edificato in data antecedente al 01/09/1967, realizzato con struttura portante per lo più in muratura ed in parte in cemento armato, solai collaboranti in laterocemento, copertura a falde inclinate con struttura in legno e soprastante manto di tegole, facciate intonacate e tinteggiate.

Lo stabile è costituito da due corpi di fabbrica principali, realizzati in diverse epoche temporali in aderenza, ed hanno due coperture disgiunte con struttura portante in legno e soprastante manto di tegole.



Esternamente il compendio immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se alla data dei due sopralluoghi effettuati era evidente che da diverso tempo non vi veniva effettuata alcuna manutenzione.

I beni nascono dunque da un immobile unico originario, con destinazione residenziale, oltre pertinenze, ed in seguito a frazionamenti ed ampliamenti sono giunti all'attualità.

Da analisi dell'estratto di mappa catastale si evince la presenza di ulteriori particelle adiacenti i beni oggetto di stima, distinte al foglio 11, p.lle 756, 757 e 758, che non sono state oggetto del pignoramento immobiliare, pur costituendo la corte dei beni oggetto di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La scrivente ha estratto copia della documentazione ipocatastale ed ha verificato la documentazione presente in atti, la quale attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari – art. 567 2° comma c.p.c. e ne ha verificato la completezza.



## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I cespiti risultano liberi ed i proprietari sono residenti altrove.

I beni sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di Successione non trascritta in morte di Neroni Augusta, deceduta il 15/03/2012, come risulta da Atto di Accettazione Tacita di Eredità con beneficio di inventario - Tribunale di Tivoli Rep. n. 193/2017, trascritta il 28/02/2017 al n. 8903/6021 a favore di [redacted]

Precedentemente i cespiti oggetto di stima risultano pervenuti ai:

- [redacted] in forza di Denuncia di Successione n. 42801.1/2009 del 20/01/1995 prot. RM0489155 vol. 409 n. 62 del 17/05/1995, per morte del [redacted]  
- al [redacted] in forza di Atto di Donazione a rogito notaio Stefano Brucculeri in data 18/07/1988 Rep. n. 87435 - [redacted];
- al [redacted] in forza di Atto di Divisione a rogito notaio Giuseppe Valente in data 07/10/1994 rep. n. 62564/16710;
- [redacted] a [redacted] a [redacted] dei beni oggetto di affrancazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1985 al 28/09/1986	[redacted]	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/09/1986 al 18/07/1988		<b>Atto di Affrancazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Brucculeri Stefano	28/09/1986	76986	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/07/1988 al 20/01/1995			<b>Atto di Donazione</b>		
	<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Stefano Brucculeri		18/07/1988	87435	
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/10/1994 al 20/01/1995			<b>Atto di divisione</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Valente	07/10/1994	62564	16710
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/01/1995 al			<b>Denuncia di successione</b>		



25/01/2017		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
			20/01/1995				
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
		<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
		Dal 25/01/2017		<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
				<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale Civile di Tivoli	25/01/2017			193			
<b>Trascrizione</b>							
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
<b>Registrazione</b>							
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Con riferimento alle visure effettuate dalla sottoscritta consulente non risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento di natura condominiale, storico o artistica.

Si specifica che i dati riportati nelle visure catastali storiche non riportano integralmente la continuità nel ventennio; sarebbe opportuno procedere ad aggiornamento ed allineamento ai fini della continuità storica.

## PARTI COMUNI

I beni nascono da un immobile unico originario, con destinazione residenziale, oltre pertinenze, ed in seguito a frazionamenti ed ampliamenti sono giunti all'attualità.

Da analisi dell'estratto di mappa catastale si evince la presenza di ulteriori particelle, adiacenti i beni oggetto di stima, distinte al foglio 11, p.lle 756, 757 e 758, che non sono state oggetto del



pignoramento immobiliare, pur costituendo la corte dei beni oggetto di stima; nello specifico così risulta:

- P.lla 756, censita come ente urbano, di fatto corte comune ai sub. 501 e 505;
- P.lla 757, censita come ente urbano, di fatto corte comune ai sub. 502 e 504;
- P.lla 758, censita come ente urbano, corte esclusiva della p.lla 502.



Tali particelle risultano originate dal frazionamento della p.lla 255 eseguito in data 06/05/2009 prot. RM0605209 in atti dal 06/05/2009.

Sarà dunque necessario successivamente alla vendita dei beni procedere ad iscrivere servitù di passaggio su tali particelle, essendo i lotto di tipo intercluso e non avendo altre possibilità di accesso indipendenti.

## PATTI

I cespiti risultano liberi ed i proprietari sono residenti altrove.

Da lettura di Atto di Compravendita a rogito notaio Bocca Loredana del 28/05/2009 Rep. n. 20222 Racc. n. 14135, successivo al frazionamento della originaria particella 255, il cui oggetto di transazione sono le ricavate particelle 755/759/760, si evince che *"il terreno oggetto di trattativa risulta attraversato da condotta fognaria, all'epoca della transazione in uso ed in buono stato di conservazione, di uso e servizio esclusivo della parte venditrice, che si riserva il diritto di accesso ai lotti di terreno, previa autorizzazione del proprietario. La parte acquirente potrà modificare il percorso di detta condotta fognaria per sua necessità, a condizione che ne garantisca alla parte venditrice ed aventi causa l'efficienza, l'esecuzione a regola d'arte, anche in relazione alla normativa urbanistica pro tempore vigente e ne sostenga integralmente tutte le spese necessarie"*.

Risulta dunque insistente sulle particelle di terreno limitrofe ai cespiti oggetto di stima una servitù di fatto relativa al sistema fognario dei beni oggetto di procedura.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come già sopra esposto da lettura di Atto di Compravendita a rogito notaio Bocca Loredana del 28/05/2009 Rep. n. 20222 Racc. n. 14135, successivo al frazionamento della originaria particella 255, il cui oggetto di transazione sono le ricavate particelle 755/759/760, si evince che "il terreno oggetto di trattativa risulta attraversato da condotta fognaria, all'epoca della transazione in uso ed in buono stato di conservazione, di uso e servizio esclusivo della parte venditrice, che si riserva il diritto di accesso ai lotti di terreno, previa autorizzazione del proprietario. La parte acquirente potrà modificare il percorso di detta condotta fognaria per sua necessità, a condizione che ne garantisca alla parte venditrice ed aventi causa l'efficienza, l'esecuzione a regola d'arte, anche in relazione alla normativa urbanistica pro tempore vigente e ne sostenga integralmente tutte le spese necessarie".

Risulta dunque insistente sulle particelle di terreno limitrofe ai cespiti oggetto di stima servitù di fatto relativa al sistema fognario dei beni oggetto di procedura.

Inoltre in atti risulta presente Atto di Asservimento a rogito notaio Stefano Brucculeri del 21/03/1973 rep. n. 24343, con il quale la Sig.ra Tabolacci Virginia si impegnava ed obbligava ad asservire l'area del terreno di sua proprietà, distinta al folgio 11, part.ile 254/255/256/293 al vecchio e nuovo fabbricato permanentemente ed irrevocabilmente

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 12/10/2007  
Reg. gen. 23405 - Reg. part. 77083  
Importo: € 156.800,00

Note: Iscrizione del 12/10/2007 - registro particolare 23405 registro generale 77083 pubblico ufficiale Di Fazio Cesidio repertorio 19343/11806 del 10/10/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Tivoli il 29/01/2019  
Reg. gen. 4147 - Reg. part. 3009

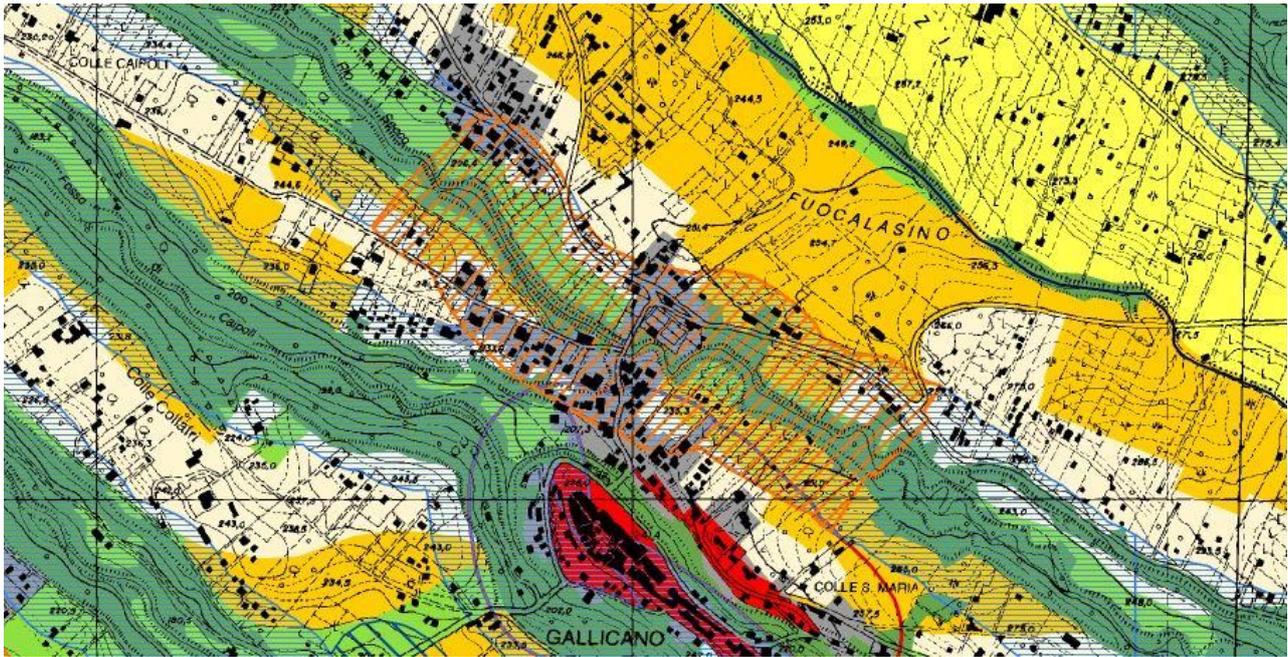
## NORMATIVA URBANISTICA

---

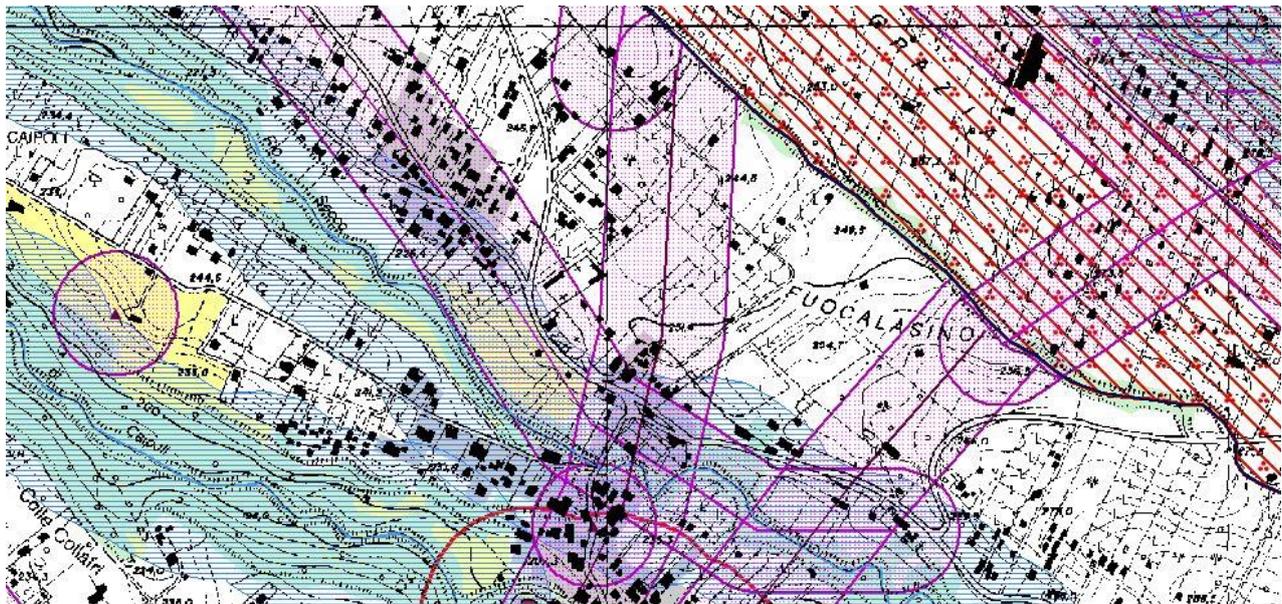
Da lettura del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio emerge che il compendio immobiliare ricade in:

- Tav. A – Paesaggio Agrario di Continuità;





- Tav. B – Rispetto linee archeologiche (art. 41 nta) / Fascia di rispetto fosso di Sant'Angelo o Mole di Pance (art. 35 nta) / Paesaggio degli insediamenti urbani.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Galliciano nel Lazio (Rm) è emerso che il compendio immobiliare risultava originariamente edificato in data antecedente al 01/09/1967; in origine era presente la cantina con il relativo porticato al piano terra e la soprastante abitazione con relativo terrazzo; in data 10/05/1973 viene rilasciata Licenza di Costruzione n. 370, relativamente alla domanda presentata in data 11/09/1972, per ampliamento fabbricato esistente al fine di ricavare un'ulteriore cantina al piano seminterrato, in adiacenza a quella esistente e ampliamento dell'abitazione superiore in corrispondenza della sagoma della cantina che si andrà a realizzare ex novo al piano terra.

In data 29/03/1986 viene presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2158, per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 881 del 06/08/2008, per la regolarizzazione di ampliamento pertinenziale al piano terra (chiusura piano pilotis cantina,



corrispondente all'attuale sub 501 e realizzazione locale tecnico nell'attuale sub. 502) ed ampliamento residenziale al piano primo (realizzazione di disimpegno e bagn su terrazzo attuale sub. 504).

In data 01/04/1986 viene presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2327, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 879 del 04/08/2008, per la regolarizzazione di ampliamento dell'unità residenziale al piano terra (realizzazione di locale residenziale in luogo del precedente locale cantina - attuale sub. 501) e per la ristrutturazione di porzione del piano primo con realizzazione di autonoma unità residenziale (attuale piano primo sub. 505).

A seguito di tali date non risultano rilasciati e/o presenti in atti ulteriori pratiche edilizie.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.

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

---

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano terra, distinta con il sub. 501, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 505, distinti alla p.lla 756.

La strada di accesso risulta ad una quota più alta rispetto all'ingresso all'unità immobiliare.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra/seminterrato – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio con accesso da esterno.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---

Il cespite distinto al sub. 502 è costituito da una porzione di immobile con destinazione cantina, con accesso dal cancello pedonale e dalla corte esterna distinti con la p.lla 757 (in comune con il sub. 504), sita al piano terra/seminterrato.

La strada di accesso risulta ad una quota più alta rispetto all'ingresso all'unità immobiliare.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra/seminterrato – cantina, portico, locale caldaia.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO 1**

---

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano primo (piano terra rialzato), distinta con il sub. 504, con accesso da cancello pedonale e da vialetto e corte in comune con



altra unità immobiliare censita al sub. 502, distinti alla p.lla 757.  
Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano primo – ballatoio di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno con camera passante, camera, ulteriore disimpegno, bagno, terrazzo.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCINA SNC, PIANO 1/2**

---

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano primo (terra rialzato) e secondo, collegati da scala interna in legno e metallo, distinta con il sub. 505, con accesso da cancello carrabile e da corte in comune con altra unità immobiliare censita al sub. 501, distinti alla p.lla 756.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano primo – ballatoio di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno;
- Piano secondo – disimpegno, tre camere, bagno.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

### DESCRIZIONE

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano terra, distinta con il sub. 501, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 505, distinti alla p.lla 756, non oggetto di pignoramento.

La strada di accesso risulta ad una quota più alta rispetto all'ingresso all'unità immobiliare.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra/seminterrato – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio con accesso da esterno.



## CONFINI

L'u.i. confina:

- A nord distacco su corte comune al sub. 505;
- Ad est altra unità immobiliare in aderenza sub. 502;
- A sud distacco su corte comune al sub. 505;
- Ad ovest distacco su corte comune al sub. 505.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	7,70 mq	0,20	1,50 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	46,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cespite distinto al sub. 501 è costituito da una porzione di immobile con destinazione residenziale, sita al piano terra/seminterrato, con accesso da cancello carrabile e da viale in comune con altra unità immobiliare, censita al sub. 505, distinto alla p.lla 756.

La strada di accesso risulta ad una quota più alta rispetto all'ingresso all'unità immobiliare.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta :

- Piano Terra/seminterrato – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e cantina con accesso da esterno.

Di fatto l'immobile presenta una diversa distribuzione interna ed è così composto:

- disimpegno, due camere, bagno, soggiorno con angolo cottura e cantina esterna.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: portoncino di accesso in metallo con inserti in vetro, infissi esterni in pvc con grate in ferro e vetri doppi, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in gres, rivestimenti nel bagno ed in cucina in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento in comune con unità immobiliare sub. 505, alimentato da caldaia a metano, con corpi radianti in alluminio.

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro ed è privo del meccanismo di automazione; la corte comune presenta pavimentazione in porfido.

Complessivamente il bene si mostra in sufficienti condizioni di manutenzione, con presenza in diversi punti internamente di tracce di infiltrazioni di acqua ed umidità di risalita sulle pareti perimetrali.

La corte esterna non viene valutata in quanto area urbana comune ad altro immobile ed in quanto non oggetto del pignoramento



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 25/07/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 908,96 Piano t-1
Dal 25/07/2008 al 25/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 247,90 Piano t
Dal 25/07/2009 al 13/10/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 247,90 Piano t
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 247,90 Piano t
Dal 09/11/2015 al 07/01/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 65 mq Rendita € 247,90 Piano t

- Variazione del 13/10/2011 prot. RM1123010 in atti dal 13/10/2011 per variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- Variazione del 25/07/2008 prot. RM0994685 in atti dal 25/07/2008 per frazionamento per trasferimento di diritti.



opportuno procedere ad aggiornamento ed allineamento ai fini della continuità storica.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	255	501		A7	5	3	65 mq	247,9 €	t		

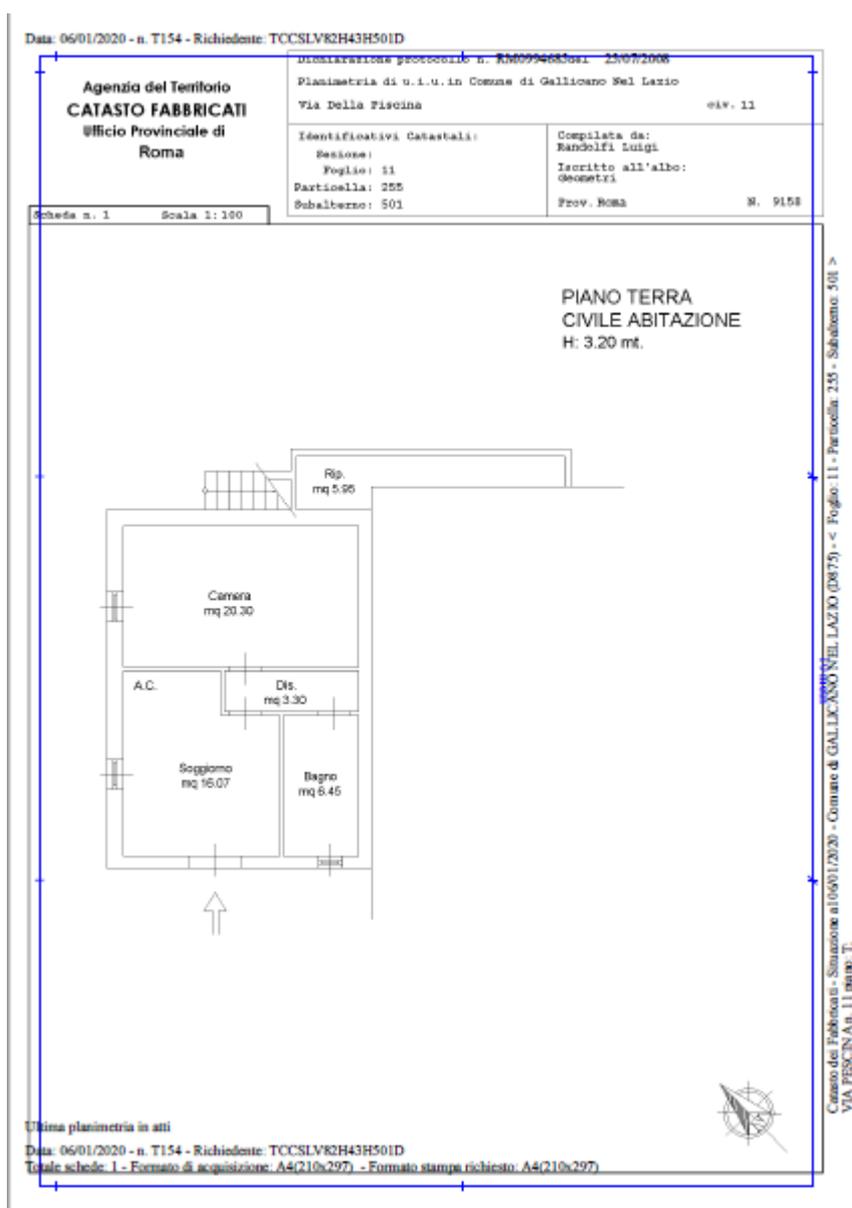


## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare;
- realizzazione di nuova foratura su muratura perimetrale lato ovest, in corrispondenza dell'attuale locale bagno, e diversa dimensione forature prospetto lato sud, in corrispondenza dell'attuale angolo cottura;
- realizzazione di piccola tettoia a copertura dell'ingresso lato sud.



Planimetria agli atti

Si stimano euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale, successiva a pratica di regolarizzazione edilizia.

Inoltre la situazione degli intestati presenti in visura catastale alla data di stesura del presente

## PATTI

---

Il cespite risulta libero ed i proprietari sono residenti altrove.

## STATO CONSERVATIVO

---

Esternamente il compendio immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se alla data dei due sopralluoghi effettuati era evidente che da diverso tempo non ne veniva effettuata alcuna manutenzione.

Internamente il bene si mostra in sufficienti condizioni di manutenzione, con presenza in diversi punti internamente di tracce di infiltrazioni di acqua ed umidità di risalita sulle pareti perimetrali.

## PARTI COMUNI

---

I beni nascono da un immobile unico originario, con destinazione residenziale, oltre pertinenze, ed in seguito a frazionamenti ed ampliamenti sono giunti all'attualità.

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene obbligatoriamente dalla particella 756, non oggetto di pignoramento immobiliare; sarà dunque necessario successivamente alla vendita del bene procedere ad iscrivere servitù di passaggio su tale particella, essendo il lotto intercluso e non avendo altre possibilità di accesso indipendenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Risulta insistente sulle particelle di terreno limitrofe ai cespiti oggetto di stima servitù di fatto relativa al sistema fognario dei beni oggetto di procedura, come specificato nelle premesse della presente relazione peritale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: struttura portante parte in muratura e parte in cemento armato, solai in laterocemento, pareti esterne parte in mattoni e parte in blocchetti di tufo, portoncino di accesso in metallo con inserti in vetro, infissi esterni in pvc con grate in ferro e vetri doppi, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in gres, rivestimenti nel bagno ed in cucina in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento in comune con unità immobiliare sub. 505, alimentato da caldaia a metano, con corpi radianti in alluminio .

Corte di accesso in comune con il sub. 505, distinta alla particella 756, non oggetto di pignoramento.

Il cancello di accesso sia carrabile sia pedonale è in ferro ed è privo del meccanismo di automazione; la corte comune presenta pavimentazione in porfido.

Complessivamente il bene si mostra in sufficienti condizioni di manutenzione, con presenza in diversi punti internamente di tracce di infiltrazioni di acqua ed umidità di risalita sulle pareti perimetrali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.

### ***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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle concessioni edilizie rilasciate nel tempo, e su menzionate, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare;
- realizzazione di nuova foratura su muratura perimetrale lato ovest, in corrispondenza dell'attuale locale bagno, e diversa dimensione forature prospetto lato sud, in corrispondenza dell'attuale angolo cottura;
- realizzazione di piccola tettoia a copertura dell'ingresso lato sud.

Inoltre è stato constatato che su tale blocco di immobile (attuale sub 501 e 505) sono state realizzate quote di imposta dei solai interni ad altezze diverse, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici delle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 879 e n. 881.

Le difformità riscontrate internamente, nonché la modifica delle fonometrie esterne, potranno essere regolarizzate con presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 comma 1 c) della Legge Regionale n. 15/2008, per un importo stimato di circa euro 3.000,00, da decurtare dal valore dei beni, di cui euro 1.500,00 a titolo di sanzione ed euro 1.500,00 per l'onorario di un tecnico, a cui andranno aggiunte euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale; tali costi saranno da decurtare dal valore del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T;

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.

### DESCRIZIONE

---

#### Bene N° 2

Porzione di immobile con destinazione cantina, con accesso dal cancello pedonale e dalla corte esterna distinti con la p.lla 757 (in comune con il sub. 504), non oggetto di pignoramento, sita al piano terra/seminterrato.

La strada di accesso risulta ad una quota più alta rispetto all'ingresso all'unità immobiliare.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra/seminterrato – cantina, portico, locale caldaia.



#### Bene N° 3

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano primo (piano terra rialzato), distinta con il sub. 504, con accesso da cancello pedonale e da vialetto e corte in comune con altra unità immobiliare censita al sub. 502, distinti alla p.lla 757, non oggetto di pignoramento.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano primo – ballatoio di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno con camera passante, camera, ulteriore disimpegno, bagno, terrazzo.





## CONFINI

---

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

---

L'u.i. confina:

- A nord parete contro terra verso via Pescina;
- Ad est distacco su altra unità immobiliare p.lla 525;
- A sud distacco su corte p.lla 758 e altra proprietà p.lla 552;
- Ad ovest parete in aderenza ad u.i. sub. 501.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

---

L'u.i. confina:

- A nord distacco su corte comune distinta con p.lla 757;
- Ad est distacco su altra unità immobiliare p.lla 525;



- A sud distacco su p.lla 758 e 552;
- Ad ovest altra unità immobiliare in aderenza sub 505.

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	45,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	3,45 m	Terra
Portico	32,00 mq	32,00 mq	0,08	6,40 mq	3,45 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano Terra/seminterrato – cantina, portico, locale caldaia.

L'immobile si presenta con stato di finitura al grezzo, con pavimentazione in cemento, pareti intonacate, prive di rasatura, pilastri portanti nella zona a portico in blocchetti di tufo a vista, serranda di accesso al locale cantina in metallo, pavimentazione della zona porticata alla veneziana, solaio a travetti in ferro e interposte pignatte in laterizio.

Il cancello di accesso al bene, come già sopra specificato, risulta in comune con l' u.i. distinta al sub. 504, ed è pedonale in ferro.

Il bene si mostra in stato di abbandono e di non utilizzo.

La corte esterna non viene valutata in quanto area urbana comune ad altro immobile ed in quanto non oggetto del pignoramento.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	3,00 m	1
Balcone	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	1
Terrazza	25,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:



- Piano primo – ballatoio di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno con camera passante, camera, ulteriore disimpegno, bagno, terrazzo.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: portoncino di accesso in alluminio con inserti in vetro, infissi esterni in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato, con vetri singoli e con persiane sempre in legno, ad eccezione della porta di accesso dal disimpegno al terrazzo in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in marmette di cemento, rivestimenti nel bagno ed in cucina in ceramica, pareti interne per lo più rivestite con carta da parati, pavimentazioni esterne in ceramica, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento autonomo, ma privo di elementi radianti, alimentato da caldaia sita all'interno del locale tecnico distinto al sub. 502.

Il cancello di accesso pedonale è in ferro.

Complessivamente il bene si mostra in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture per lo più coeve dell'epoca di costruzione originaria del fabbricato; il secondo disimpegno ed il bagno risultano edificati in epoca successiva e risultano in corso di ristrutturazione al momento del sopralluogo, con pavimentazioni ed impianti in parte da ultimare.

La corte esterna non viene valutata in quanto area urbana comune ad altro immobile ed in quanto non oggetto del pignoramento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 25/07/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 908,96 Piano t-1
Dal 25/07/2008 al 25/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 502 Categoria C2 Cl.6, Cons. 46 Superficie catastale 46 mq Rendita € 57,02 Piano t
Dal 25/07/2009 al 13/10/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 502 Categoria C2 Cl.6, Cons. 46 Rendita € 57,02 Piano t
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 502 Categoria C2 Cl.6, Cons. 46 Rendita € 57,02 Piano t
Dal 09/11/2015 al 07/01/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fig. 11, Part. 255, Sub. 502 Categoria C2 Cl.6, Cons. 46 Superficie catastale 59 mq Rendita € 57,02 Piano t



- Variazione del 13/10/2011 prot. RM1123010 in atti dal 13/10/2011 per variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- Variazione del 25/07/2008 prot. RM0994685 in atti dal 25/07/2008 per frazionamento per trasferimento di diritti.

opportuno procedere ad aggiornamento ed allineamento ai fini della continuità storica.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 25/07/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 908,96 Piano t-1
Dal 25/07/2008 al 25/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 504 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 25/07/2009 al 13/10/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 504 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 504 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 07/01/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 504 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 413,17 Piano 1

- Variazione del 13/10/2011 prot. RM1123013 in atti dal 13/10/2011 per variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- Variazione del 25/07/2008 prot. RM0994685 in atti dal 25/07/2008 per frazionamento per trasferimento di diritti.

opportuno procedere ad aggiornamento ed allineamento ai fini della continuità storica.



Infine si segnala comunque che, da analisi della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, ad oggi risulta ancora censito un immobile al foglio 11, p.lla 255, sub. 3 – attuale sub. 504, di fatto non più in essere, a suo tempo originato da un probabile frazionamento del nucleo originario, risalente all'anno 1988, oltre ad un bene comune non censibile distinto al sub.1. L'immobile identificato al sub 3 risulta da bonificare e sopprimere.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T

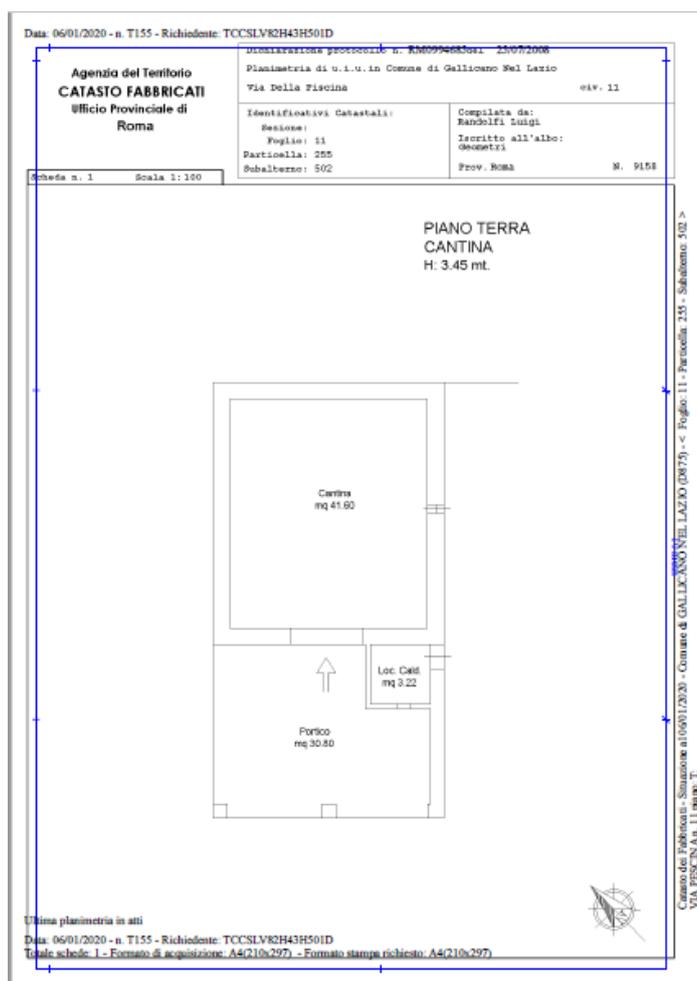
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	255	502		C2	6	46	59 mq	57,02 €	t		

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Differente forometria esterna lato est.

Planimetria agli atti





Si stimano euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale, successiva a pratica di regolarizzazione edilizia.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

---

Internamente il bene si mostra in normali condizioni di manutenzione, con finiture al grezzo.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

---

Complessivamente il bene si mostra in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture per lo più coeve dell'epoca di costruzione originaria del fabbricato; il secondo disimpegno ed il bagno risultano edificati in epoca successiva e risultano in corso di ristrutturazione al momento del sopralluogo, con pavimentazioni ed impianti in parte da ultimare.

## PARTI COMUNI

---

I beni nascono da un immobile unico originario, con destinazione residenziale, oltre pertinenze, ed in seguito a frazionamenti ed ampliamenti sono giunti all'attualità.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

---

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene obbligatoriamente dal cancello in comune con il sub. 504.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

---

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene obbligatoriamente da cancello pedonale e da vialetto e corte in comune con altra unità immobiliare censita al sub. 502, distinti alla p.lla 757. Inoltre il locale caldaia è sito all'interno del sub. 502.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PEScina SNC, PIANO T**

---

L'immobile si presenta con stato di finitura al grezzo, con pavimentazione in cemento, pareti intonacate, prive di rasatura, pilastri portanti nella zona a portico in blocchetti di tufo a vista, serranda di accesso al locale cantina in metallo, pavimentazione della zona porticata alla veneziana, solaio a travetti in ferro e interposte pignatte in laterizio.

Il cancello di accesso al bene, come già sopra specificato, risulta in comune con l' u.i. distinta al sub. 504, ed è pedonale in ferro.

Il bene si mostra in stato di abbandono e di non utilizzo.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: portoncino di accesso in alluminio con inserti in vetro, infissi esterni in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato, con vetri singoli e con persiane sempre in legno, ad eccezione della porta di accesso dal disimpegno al terrazzo in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in marmette di cemento, rivestimenti nel bagno ed in cucina in ceramica, pareti interne per lo più rivestite con carta da parati, pavimentazioni esterne in ceramica, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento autonomo, ma privo di elementi radianti, alimentato da caldaia sita all'interno del locale tecnico distinto al sub. 502.

Il cancello di accesso pedonale è in ferro.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.

***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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle concessioni edilizie rilasciate nel tempo e su menzionate, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Differente forometria esterna lato est.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate con presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 comma 1 c) della Legge Regionale n.



15/2008, per un importo stimato di circa euro 2.500,00, da decurtare dal valore dei beni, di cui euro 1.500,00 a titolo di sanzione ed euro 1.000,00 per l'onorario di un tecnico, a cui andranno aggiunte euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale; tali costi saranno da decurtare dal valore del bene.

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.

***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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle concessioni edilizie rilasciate nel tempo e su menzionate, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Mancata rappresentazione grafica della scala di accesso al ballatoio esterno;
- Ampliamento realizzato sul terrazzo esterno, al di fuori della sagoma assentita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 881/2008 con rimozione di un tramezzo.

La mancata rappresentazione della scala di accesso al ballatoio esterno può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica CILA in Sanatoria, per un importo stimato di circa euro 2.751,24, da decurtare dal valore dei beni, di cui euro 1.251,24 a titolo di sanzione ed euro 1.000,00 per l'onorario di un tecnico, a cui andranno aggiunte euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale; tali costi saranno da decurtare dal valore del bene.

Per quanto attiene l'ampliamento realizzato fuori sagoma sul terrazzo, non risultando sanabile, si stimano costi di ripristino in euro 3.000,00.

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIA PESCHINA SNC, PIANO T**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.

### DESCRIZIONE

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano primo (terra rialzata) e secondo, collegati da scala interna in legno e metallo, distinta con il sub. 505, con accesso da cancello carrabile e da corte in comune con altra unità immobiliare censita al sub. 501, distinti alla p.lla 756, non oggetto di pignoramento.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano primo – ballatoio di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno;
- Piano secondo – disimpegno, tre camere, bagno.



## CONFINI

L'u.i. confina:

- A nord distacco su corte comune distinta con p.lla 756;
- Ad est altra unità immobiliare in aderenza sub. 504;
- A nord distacco su corte comune distinta con p.lla 756;
- A nord distacco su corte comune distinta con p.lla 756.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	45,64 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	1
Appartamento	46,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,40 m	2
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'unità immobiliare risulta catastalmente così composta:

- Piano primo – ballatoio di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno;
- Piano secondo – disimpegno, tre camere, bagno.

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: portoncino di accesso del tipo blindato con fodera in legno, infissi esterni in parte in alluminio anodizzato ed in parte in pvc, con persiane in legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina in gres, pavimenti in gres, pareti interne intonacate e tinteggiate, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia in comune con u.i. distinta al sub. 501, corpi radianti in alluminio.

Il cancello di accesso carrabile è in ferro ed è privo del meccanismo di automazione.

Complessivamente il bene si mostra in buone condizioni di manutenzione, oggetto di un recente intervento di ristrutturazione, che ha coinvolto la realizzazione del secondo piano ed il rifacimento del tetto in legno, con modifica delle quote di imposta e di sagoma.

La corte esterna non viene valutata in quanto area urbana comune ad altro immobile ed in quanto non oggetto del pignoramento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2003 al 25/07/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 908,96 Piano t-1



Dal 25/07/2008 al 25/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 503 Categoria A7 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 25/07/2009 al 13/10/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 503 Categoria A7 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 503 Categoria A7 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/12/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 503 Categoria A7 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 24/12/2015 al 24/12/2016		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 505 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 537,12 Piano 1-2
Dal 24/12/2016 al 07/01/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 255, Sub. 505 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 537,12 Piano 1-2

- Variazione del 24/12/2015 prot. RM0807625 in atti dal 24/12/2015 per Ampliamento;
- Variazione del 13/10/2011 prot. RM1123012 in atti dal 13/10/2011 per variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- Variazione del 25/07/2008 prot. RM0994685 in atti dal 25/07/2008 per frazionamento per trasferimento di diritti.

Si specifica che i dati riportati nelle visure catastali storiche non riportano integralmente la continuità

[REDACTED]

opportuno procedere ad aggiornamento ed allineamento ai fini della continuità storica.



## DATI CATASTALI

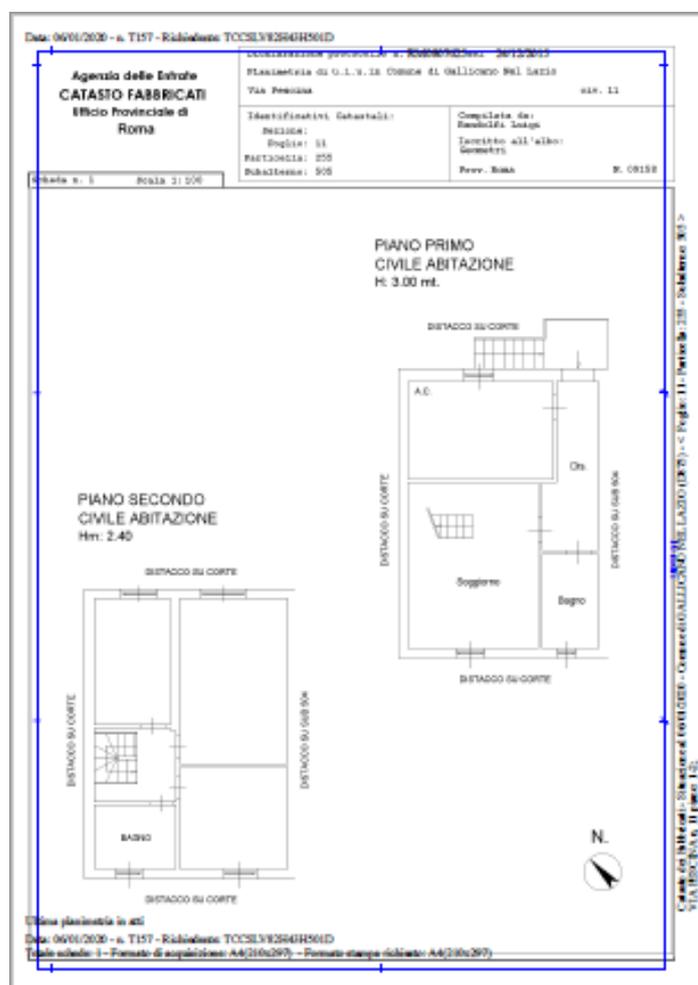
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	255	505		A7	5	6,5	113 mq	537,12 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Diversa rappresentazione disimpegno piano primo.



Planimetria agli atti

Si stimano euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale, successiva a pratica di regolarizzazione edilizia.

Inoltre la situazione degli intestati presenti in visura catastale alla data di stesura del presente

## STATO CONSERVATIVO

---

Complessivamente il bene si mostra in buone condizioni di manutenzione, oggetto di un recente intervento di ristrutturazione, che ha coinvolto la realizzazione del secondo piano ed il rifacimento del tetto in legno, con modifica delle quote di imposta e di sagoma.

## PARTI COMUNI

---

I beni nascono da un immobile unico originario, con destinazione residenziale, oltre pertinenze, ed in seguito a frazionamenti ed ampliamenti sono giunti all'attualità.

Si specifica che l'accesso all'unità immobiliare avviene obbligatoriamente da cancello carrabile e da corte in comune con altra unità immobiliare censita al sub. 501, distinti alla p.lla 756.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti: portoncino di accesso del tipo blindato con fodera in legno, infissi esterni in parte in alluminio anodizzato ed in parte in pvc, con persiane in legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina in gres, pavimenti in gres, pareti interne intonacate e tinteggiate, impianti elettrici ed idrico sanitari di tipo tradizionale in traccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia in comune con u.i. distinta al sub. 501, corpi radianti in alluminio.

Il cancello di accesso carrabile è in ferro ed è privo del meccanismo di automazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il certificato di agibilità non risulta rilasciato nè risulta presentata domanda per l'ottenimento dello stesso.

### ***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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, e quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alle concessioni edilizie rilasciate nel tempo e su menzionate, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Diversa rappresentazione interna porzione di disimpegno piano terra;
- Diversa quota di imposta dei solai interni ed aumento di superficie utile lorda e di cubatura, con diversa sagoma della copertura del fabbricato, rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 879/2008.

Per quanto attiene la diversa rappresentazione interna del disimpegno, la stessa risulterebbe regolarizzabile con presentazione di pratica CILA in sanatoria.

Per quanto invece attiene la modifica della quota di imposta dei solai e soprattutto la diversa sagoma ed aumento di cubatura e di superficie utile lorda, ricadendo l'immobile in zona agricola, tali difformità non sarebbero passibili di regolarizzazione, ma risulterebbero soggette esclusivamente ad opere di ripristino dello stato concessionato.

Dunque l'unica porzione regolarizzabile risulterebbe essere in tal caso il piano primo, per una superficie lorda e commerciale pari a mq 55,00.

Non si ritiene infatti possibile sanare tali abusi poiché le ragioni del credito sono sorte in data posterior al 01/10/2003, né ottenere la doppia conformità; infatti per quanto attiene la sanabilità degli abusi edilizi, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutiva, la circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 07/12/2005 riporta e chiarisce che *"...la domanda di condono degli stessi è possibile, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, purchè le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. n. 269/2003..."*.

Tuttavia il DPR 380/2001, nonché la Legge Regionale 15/2008 prevedono rispettivamente all'art. 16 *"Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali"* comma 3), ed all'art. 18 *"Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo"* comma 3) che *"Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tal caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche"* e che *"Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione"*.

Ravvisandosi nella fattispecie la possibilità di applicazione di tale norma, poiché allo stato dei luoghi la demolizione della copertura esistente ed il ripristino della stessa ad una quota di imposta inferiore potrebbe arrecare pregiudizi alla restante porzione di immobile, nonché all'u.i. sottostante censita al sub. 501, ma **specificando che l'applicabilità della norma è soggetta a parere e discrezione dell'ufficio tecnico comunale**, e non risulta essere invece una norma meramente oggettiva, si procede ad una stima dei costi di applicazione di tale ipotesi normativa per la regolarizzazione dell'abuso commesso.



Dunque la stima dei costi di regolarizzazione è la seguente:

- Volumetria di progetto assentita dalle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 879/2008 e n. 881/2008 (attuale sub 501 e 505) risulta di complessivi mc. 384,81;
- Volumetria realizzata complessivi mc. 489,39;
- Volumetria eccedente mc. 104,58;
- Superficie eccedente mq. 43,98 arrotondati a mq. 44,00.

La norma prevede che la sanzione pecuniaria sia pari al doppio dell'incremento del valore di mercato subito dall'immobile, pertanto essendo la stima del valore unitario dell'u.i. pari ad €/mq 1.000,00, si avrà:

$$\text{- Mq. 44,00 x €/mq 1.000,00 x 2 = € 88.000,00.}$$

A tale importo si devono aggiungere gli onorari del professionista, che in questo caso dovrà presentare pratica SCIA in alternativa a Permesso di Costruire, comprensiva di elaborato grafico, certificato di collaudo statico delle opere e/o certificato di idoneità statica, relazione tecnica dettagliata, per un importo stimato in Euro 6.500,00.

Stante quanto sopra, in relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli ufficideputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale, ivi compresa l'eventuale sanabilità delle opere o di parte delle stesse, previa presentazione pratica e istruttoria del Comune.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è ricompreso in condominio e di conseguenza non sono comprese aree condominiali e/o suddivisioni in millesimi.



## 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.

Il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili, presenti nella medesima zona, per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI -Osservatorio Mercato Immobiliare, presso l'Agenzia del Territorio, e con i valori correnti di mercato desunti dalla consultazione di diversi annunci di agenzie immobiliari operanti nella zona e dall'esame di riviste tecniche specializzate in compravendite immobiliari.

Tutte le informazioni desunte risultano allineate alla media del mercato del settore locale per unità immobiliari a destinazione residenziale di tipologia e finiture simili all'immobile oggetto di stima.

In base a quanto emerso in fase di sopralluogo ed a quanto rilevato dai documenti forniti e dalla analisi del mercato non si riscontrano particolari fattori che portino ad evidenziare punti di forza o debolezza che esulino dalla media di quanto emerge dai dati rilevati relativi al settore immobiliare specifico.

Tenuto conto della tipologia del bene, del grado di rifinitura, della posizione, si giudica globalmente l'appetibilità discreta.

Fonti	MIN €/mq.	MAX €/mq.
O.M.I. (*) ville e villini	1.050,00	1.450,00
Altra Fonte	600,00	1.300,00

Dall'analisi dei valori di mercato è emerso che i valori per immobili residenziali in zona si attestano su un minimo di €/mq 600,00 ed un massimo di €/mq 1.300,00.

In base a tali considerazioni ed applicando i necessari coefficienti di ragguaglio si è ritenuto congruo applicare un valore di mercato unitario di €/mq 1.000,00, opportunamente deprezzato e decurtato degli oneri di eventuale regolarizzazione in base alle singole casistiche, analizzate ed esplicitate lotto per lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

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

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano terra, distinta con il sub. 501.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 255, Sub. 501, Categoria A7.



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

Valore di stima del bene: € 57.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T	57,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 57.500,00	100,00%	€ 57.500,00
				Valore di stima:	€ 57.500,00

Valore di stima: € 57.500,00

### Deprezamenti

Tenuto conto però della forte presenza di infiltrazioni di umidità di risalita in diversi punti del locale, di non facile risoluzione, vista la tipologia costruttiva in parte a blocchetti in tufo e l'originaria destinazione dell'u.i., si ritiene congruo applicare una decurtazione sul valore di €/mq 100,00.

Sono stati poi detratti i costi per la presentazione di una pratica per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, così stimati:

- pratica SCIA in Sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 comma 1 c) della Legge Regionale n. 15/2008, per un importo stimato di circa euro 3.000,00, di cui euro 1.500,00 a titolo di sanzione ed euro 1.500,00 per l'onorario di un tecnico;
- euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale;

tali costi sono stati decurtati dal valore dei beni.

Inoltre, in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 5%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5.750,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 45.375,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.

Porzione di immobile, distinto al sub. 502, con destinazione cantina, con accesso dal cancello pedonale e dalla corte esterna distinti con la p.lla 757 (in comune con il sub. 504), sita al piano terra/seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 255, Sub. 502, Categoria C2.

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



Valore di stima del bene: € 18.400,00.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.

Porzione di villino residenziale, con relative pertinenze, sviluppata al piano primo (piano terra rialzato), distinta con il sub. 504, con accesso da cancello pedonale e da vialetto e corte in comune con altra unità immobiliare censita al sub. 502, distinti alla p.lla 757.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 255, Sub. 504, Categoria A7.

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

Valore di stima del bene: € 71.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T	18,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 18.400,00	100,00%	€ 18.400,00
Bene N° 3 - Appartamento Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T	71,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 71.900,00	100,00%	€ 71.900,00
Valore di stima:					€ 90.300,00

Valore di stima: € 90.300,00.

## Deprezzamenti

Tenuto conto delle condizioni di manutenzione del locale cantina e delle finiture presenti., si ritiene congruo applicare una decurtazione sul valore di €/mq 300,00.

In considerazione della vetustà delle finiture e degli impianti del locale appartamento, si ritiene congruo applicare una decurtazione sul valore di €/mq 100,00.

Per le due unità immobiliari, considerandole un unico lotto, relativamente alle difformità in esse rilevate in sede di sopralluogo, si è inoltre proceduto a stimare i seguenti costi di regolarizzazione urbanistica:

- presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 comma 1 c) della Legge Regionale n. 15/2008, per un importo stimato di circa euro 3.000,00, da decurtare dal valore dei beni, di cui euro 1.500,00 a titolo di sanzione ed euro 1.500,00 per l'onorario di un tecnico;
- euro 500,00 per presentazione pratica di variazione catastale;
- euro 3.000,00 per ripristino stato concessionato ampliamento realizzato fuori sagoma sul terrazzo del sub 504;

tali costi sono stati decurtati dal valore dei beni.

Inoltre, in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 5%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5520,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	7190,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 66.575,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T.

Il cespite distinto al sub. 505 è costituito da una porzione di immobile con destinazione residenziale, sita al piano primo (terra rialzato) e secondo, collegati da scala interna, con accesso da cancello carrabile e da corte in comune con altra unità immobiliare censita al sub. 501, distinti alla p.lla 756.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 255, Sub. 505, Categoria A7.

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

Valore di stima del bene: € 110.750,00.

In considerazione della ristrutturazione recente subita dall'immobile, le cui condizioni di manutenzione risultano migliori rispetto alle altre u.i. dello stabile, precentemente stimate, non si ritiene necessario applicare decurtazioni di valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Gallicano nel Lazio (RM) - Via Pescina snc, piano T	110,75 mq	1.000,00 €/mq	€ 110.750,00	100,00%	€ 110.750,00
Valore di stima:					€ 110.750,00

Valore di stima: € 110.750,00

### Deprezamenti

Sono stati poi detratti i costi per la probabile presentazione di una pratica per la regolarizzazione edilizia delle gravi difformità riscontrate in sede di sopralluogo, così stimati:

- presentazione di pratica SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001 e art 18 comma 3) Legge Regionale n. 15/2008, per un importo stimato di circa euro 88.000,00, a titolo di sanzione ed euro 6.500,00 per l'onorario di un tecnico, per un totale di euro 94.500,00.

Inoltre, in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi occulti, tale stima unitaria è stata ulteriormente ridotta di un 5%, come espressamente richiesto nel quesito del G.E.



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	94.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 10.712,50.**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da analisi dell'estratto di mappa catastale si evince la presenza di ulteriori particelle adiacenti i beni oggetto di stima, distinte al foglio 11, p.lle 756, 757 e 758, che non sono state oggetto di pignoramento immobiliare, pur costituendo la corte dei beni oggetto di stima; nello specifico così risulta:

- P.lla 756, censita come ente urbano, di fatto corte comune ai sub. 501 e 505;
- P.lla 757, censita come ente urbano, di fatto corte comune ai sub. 502 e 504;
- P.lla 758, censita come ente urbano, corte esclusiva della p.lla 502.

Tali particelle risultano originate dal frazionamento della p.lla 255 eseguito in data 06/05/2009 prot. RM0605209 in atti dal 06/05/2009.

Si specifica nuovamente che le particelle sopracitate, costituenti le corti e le uniche possibilità di accesso alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, non sono state oggetto di pignoramento e sono dunque escluse dalla valutazione e vendita dei beni.

Dovrà pertanto essere onere dei futuri acquirenti procedere all'iscrizione di una servitù di passaggio su tali particelle per poter accedere ai beni o procedere all'acquisto separato di tali beni.

Inoltre si segnala che, da analisi della documentazione reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, ad oggi risulta ancora censito un immobile al foglio 11, p.lla 255, sub. 3 - attuale sub. 504, di fatto non più in essere, a suo tempo originato da un probabile frazionamento del nucleo originario, risalente all'anno 1988, oltre ad un bene comune non censibile distinto al sub.1.

L'immobile identificato al sub 3 risulta da bonificare e sopprimere.

Infine, relativamente all'unità immobiliare censita al sub. 505, stante la particolarità dell'abuso perpetrato e la soggettività che la norma assegna alla possibile risoluzione della problematica, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato relativamente al calcolo dei probabili oneri di regolarizzazione, è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale, ivi compresa l'eventuale sanabilità delle opere o di parte delle stesse, previa presentazione pratica e istruttoria del Comune.

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.

Castel San Pietro Romano, li 16/03/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Taccheri Silvia

## ELENCO ALLEGATI

---

1. Rilievo fotografico
2. Estratto di mappa
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali storiche
5. Visure catastali storiche particelle non oggetto di pignoramento
6. Atti di provenienza
7. Formalità pregiudizievoli
8. Titoli edilizi

