TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciamarone Ida, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2023 del R.G.E.

promossa da

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27730944f49f6abecb4ccf260558d24c1

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 4
Descrizione 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 9
Precisazioni 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 19
limiti allo svolgimento dell'incarico 22
Riepilogo bando d'asta 24
Lotto Unico 24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 335/2023 del R.G.E. 26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €. 70.500,00 26

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

INCARICO

In data 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Ciamarone Ida, con studio in Via del Passeggio, 222 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email ida.ciamarone@gmail.com, PEC i.ciamarone@pec.archrm.it, Tel. 328 1522810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In seguito all'accettazione dell'incarico, la sottoscritta:

- ha provveduto ad informare il Custode Giudiziario circa l'incarico ricevuto e trasmesso planimetrie e visure catastale il 07/05/2024. Il Custode ha successivamente fissato il primo tentativo di accesso presso il bene pignorato per il giorno 07/06/2024 ore 16.00;
- ha verificato i documenti in atti (atto di pignoramento e relazione notarile), i quali risultavano completi e idonei;
- ha richiesto l'acconto di €. 1.000,00, versato dal creditore procedente;
- ha richiesto al G.E. rinvio dell'udienza prevista per il 03/12/2024 ed autorizzazione all'acquisto di riprese fotografiche utili alla verifica della conformità urbanistica dei beni. Il G.E. in data 22/09/2029 ha autorizzato l'istanza e fissato una nuova udienza per il 29/04/2025.
- ha programmato il deposito e la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale con un anticipo di almeno 45 giorni rispetto all'udienza, fissata per il 29/04/2025 ore 9.30.

OPERAZIONI PERITALI, ACCERTAMENTI, INDAGINI

Si riepiloga di seguito la cronologia delle operazioni svolte dalla sottoscritta:

- il giorno 26/04/2024 e 14/03/2025 ha recuperato le ispezioni ipotecarie riguardanti i beni oggetto di procedura presso l'Agenzia delle Entrate di V. Raffale Costi in Roma;
- il giorno 02/05/2024, trasmetteva comunicazione a mezzo p.e.c. alla Direzione Provinciale III di ROMA dell'Agenzia delle Entrate, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di procedura. L'ufficio ha risposto in data 06/05/2024 a mezzo posta elettronica certificata;
- il giorno 02/05/2024, 06/05/2024, ha recuperato planimetrie catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa;
- il giorno 02/05/2024 ha richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Gallicano nel Lazio i certificati anagrafici e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che ha ricevuto il 01/07/2024;
- il giorno 07/05/2024 ha richiesto presso lo studio del Notaio Sbardella l'atto di provenienza dei beni, che ha ricevuto in data 26/06/2024;
- il giorno 10/05/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Gallicano nel Lazio accesso agli atti urbanistici riguardanti le unità pignorate. Alla richiesta sono seguite due comunicazioni integrative, ciò nonostante gli atti sono risultati irreperibili come attestato dalla comunicazione trasmessa a mezzo pec il 04/07/2024 dall'Area C, Urbanistica e Territorio;
- il giorno 07/06/2024 alle ore 16.00, congiuntamente al custode, ha effettuato il sopralluogo presso il compendio pignorato.
- il giorno 18/06/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Gallicano nel Lazio il certificato di destinazione urbanistica, consegnato in data 06/08/2024;

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

- il giorno 06/08/2024 ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Gallicano nel Lazio la trasmissione di documentazione per verificare la presenza di usi civici; tale documentazione è stata trasmessa in data 14/08/2024.
- il giorno 02/12/2024 ha richiesto all'Aerofototeca Nazionale riproduzione di immagini fotografiche per fini professionali. Il materiale richiesto è stato trasmesso in data 12/12/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco snc, piano terra

DESCRIZIONE

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Gallicano nel Lazio, provincia di Roma, in Via Rio Secco n. 36. Il paese, di ridotte dimensioni, è posto ad est di Roma; il contesto in cui si trova la costruzione è periferico e poco servito dai mezzi di servizio pubblico. Il fabbricato è collocato ad una distanza inferiore ad 1 km dal centro storico del paese.
Gallicano dista da Roma circa 30 Km ed è collegato a quest'ultima tramite l'autostrada A24 e linee autobus. La stazione ferroviaria più prossima è quella di Zagarolo (distante circa 9 Km) e conduce alla stazione di Roma Termini; il casello autostradale più prossimo è quello di Tivoli (distante 9 km circa), posto sul tratto autostradale A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area, molto prossima alla campagna, è caratterizzata da fabbricati di 2/3 piani, di semi-recente edificazione; i servizi nelle immediate vicinanze sono scarsi.
Ai beni pignorati, un'abitazione ed una cantina, si ha accesso tramite un breve tratto di viabilità privata, comune a vari edifici ed indistinta dalla viabilità pubblica.
Entrambe le unità sono collocate in un edificio che presenta tre piani fuori terra; l'appartamento è posto al piano primo mentre la cantina al piano terra, in posizione sottostante l'abitazione.
L'appartamento ha affaccio sui fronti nord-ovest, sud-ovest, sud-est, mentre la cantina ha accesso sul fonte sud-ovest ed affaccio sul fronte nord-ovest.

All'appartamento si ha accesso tramite il portone distinto dal civico 36 posto sul fronte sud-est, raggiungibile tramite una rampa di 6 gradini. Il portone conduce ad un vano scala che collega i piani superiori. Alla cantina si ha accesso tramite una porta posta sul fronte sud-ovest che conduce direttamente all'unità immobiliare.

A seguito del sopralluogo si è constatato che le due unità immobiliari risultano di fatto unite da una scala e che la cantina è solo in parte destinata a tale uso: per la restante quota è utilizzata come un prolungamento dell'appartamento soprastante, vi è infatti collocato il soggiorno.

Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un vano di discrete dimensioni, una cucina abitabile. Su tale vano si aprono due porte, della camera da letto matrimoniale e del bagno, ed un varco che conduce ad un piccolo disimpegno cui si ha accesso ad una seconda camera, di modeste dimensioni, ed alla scala che conduce al piano inferiore in cui si colloca un ampio soggiorno con tavolo da pranzo ed una

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 277309f4f49f6abecb4ccf260558d24c1

piccola cantina, posta in prossimità dell'ingresso della cantina originaria. Disimpegno e vano scala sono sormontati da un soppalco accessibile dalla cameretta.
Tutti i vani sono dotati di finestra, fatta eccezione per il soggiorno che ne ha due: nell'insieme l'appartamento, seppur privo di spazi esterni (corti, balconi, terrazzi), risulta ben illuminato.
I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a tinte chiare, calde e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori accesi, caldi. Le porte sono a battente con finitura in legno. Nell'appartamento le finestre hanno telai lignei e vetro doppio con persiane in legno, mentre nel soggiorno sono presenti infissi in alluminio con grate metalliche. Il bagno, di discrete dimensioni, è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.
L'altezza interna del piano primo è 2,95 mt, mentre quella del piano terra è 2,70; nella porzione di piano terra adibita ad abitazione è stato posato un controsoffitto che riduce l'altezza interna del vano a 2,60 mt.
L'immobile ha impianto idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in cucina, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato da una caldaia murale installata in cantina e serve il solo piano terra. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è discreto. Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco snc, piano terra

Pur risultando distinti catastalmente, i beni sono di fatto fusi in un'unica unità immobiliare. Di conseguenza, la descrizione che segue ne tratterà come un singolo bene.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

[redacted]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[redacted]

[redacted]

Con atto di compravendita del 02/11/2004, rep. 81260/18269 a rogito del notaio SBARDELLA PATRIZIO, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 04/11/2004 ai nn.63226/38897, gli attuali proprietari

[redacted]

[redacted]

CONFINI

L'appartamento distinto dal subalterno 6 confina a nord-est con il vano scala e con il subalterno 5, a sud-est, sud-ovest e nord-ovest con strada condominiale (così come definita nell'atto di provenienza, trattasi dell'area destinata a viabilità ricadente sulla particella 664).

[redacted]

nell'atto di provenienza, trattasi dell'area destinata a viabilità ricadente sulla particella 664). Per l'individuazione dei beni confinanti è stato utilizzato l'estratto di mappa catastale e l'elenco immobili catastali poiché la particella è sprovvista di elaborato planimetrico. Per quanto riguarda il subalterno 3, si è

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27730944f49f6abecb4ccf260558d24c1

fatto riferimento ai confini così come individuati nell'atto di provenienza del bene, poiché questi non possono essere evinti dai documenti catastali esistenti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	72,50 mq	1	72,50 mq	0,00 m	1
Abitazione	24,60 mq	31,70 mq	1	31,70 mq	2,75 m	T
Cantina	5,50 mq	8,30 mq	0,50	4,15 mq	2,75 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**108,35 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**108,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie della pertinenza accessoria (attuale cantina) è stata computata nella misura del 50% poiché direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori.

Si precisa che la porzione del subalterno 3 (cantina piano terra) attualmente utilizzata come estensione dell'appartamento al piano primo, è stata computata come superficie abitativa per via dell'uso e delle caratteristiche di finitura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, interno 2, piano 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **28/11/1990**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 588, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,24 Piano 1

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 277309f449f6abecb4ccf260558d24c1

Dal **28/11/1990** al **02/11/2004**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 588, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 86,76 Piano 1
Dal **02/11/2004** ad oggi		Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 588, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 86,76 Piano 1

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco snc, piano terra

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **28/11/1990**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 588, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29,00 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal **28/11/1990** al **02/11/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 588, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29,00 mq Rendita € 20,97 Piano T
Dal **02/11/2004** ad oggi		Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 588, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29,00 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 20,97 Piano T

La cronistoria catastale è stata ricavata dalla visura storica dei beni (vedasi allegati). I dati relativi agli immobili ed agli intestatari riportati nelle attuali visure sono conformi a quelli riscontrabili sull'atto di provenienza. Nella ricostruzione operata in tabella la scrivente ha omesso i passaggi di minor interesse (inserimento dati di superficie) allo scopo di costruire una sequenza di dati utili alla comprensione dei vari passaggi temporali.

Si riscontra come inesatta l'individuazione dell'intestatario nella sezione "situazione degli intestati [redacted] 30/06/1987, risultava essere intestataria dei beni.

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27730944f49f6abecb4ccf260558d24c1

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, interno 2, piano 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	588	6		A4	2	4 vani	71 mq	86,76 €	1	

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco snc, piano terra

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	588	3		C2	3	29 mq	38 mq	20,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto risulta difforme alle planimetrie catastali depositate presso gli uffici del N.C.E.U. (vedasi planimetrie allegate) per quanto segue:

- Piano seminterrato: Nel piano è stato operato un cambio di destinazione d'uso, il subalterno 3 individua infatti l'area destinata a magazzini/locali di deposito che risulta ad oggi utilizzata per buona parte come soggiorno – pranzo. Il cambio di destinazione d'uso sopra descritto ha comportato la realizzazione di un tramezzo divisorio tra soggiorno e attuale cantina, modificando quindi la distribuzione interna dell'unità. In sede di sopralluogo si è inoltre riscontrata la presenza di una seconda finestra sul fronte nord-ovest, non raffigurata sulla planimetria catastale.
- Piano terra: Nel piano si sono riscontrate modifiche della distribuzione interna, risultano infatti demoliti i tramezzi che delimitavano cucina e bagno originari allo scopo di creare una cucina più ampia; è stata inoltre ridotta la superficie di una camera per alloggiare un piccolo disimpegno e la scala di collegamento al piano sottostante, con conseguente demolizione di porzione del solaio. La finestra posizionata nel bagno originario (attuale cucina), seppur visibile in prospetto, risulta internamente tamponata.

Si segnala inoltre che, dalla visione dell'estratto di mappa, non si rileva la presenza della particella 588 e del fabbricato che in essa ricade. La scrivente ha individuato gli immobili in oggetto verificando la corrispondenza della toponomastica riportata sull'atto di provenienza, Via Rio Secco 36 M (in catasto "traversa da Via Poli") e la corrispondenza delle caratteristiche geometriche/dimensionali tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Dalle verifiche eseguite è conseguito che il fabbricato ricade sull'area

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

attualmente distinta dalla particella 664 (foglio 19): tale incongruenza è riferibile, con buona probabilità, alla mancata evasione/mancata presentazione dell'atto di aggiornamento cartografico (tipo mappale), reso obbligatorio dal D.P.R. 650 del 1972. Poiché l'accatastamento dell'unità in oggetto risale al 16/10/1970 è molto probabile che tale atto non sia mai stato presentato. Ad oggi, per procedere all'aggiornamento cartografico è necessaria la presentazione presso gli uffici catastali di pratica di tipo mappale a firma di tutti i proprietari delle unità ricadenti nel fabbricato (o, in alternativa, dell'amministratore di condominio).

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso ai beni pignorati non avviene direttamente dalla viabilità pubblica ma per attraversamento della particella 664, di altrui proprietà.

STATO CONSERVATIVO

La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare normale/discreto poiché finiture, porte e finestre sono di semi-recente installazione e, nell'insieme l'appartamento risulta essere ben manutenuto. I proprietari segnalano una piccola macchia di muffa in bagno, nel punto di attacco parete soffitto, da attribuirsi con buona probabilità a fenomeni di condensa.
Lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato risulta invece mediocre se tenuto conto dei numerosi distacchi di intonaco e dei passaggi di cavi e tubazioni che attraversano la facciata.
La vetustà del fabbricato è pari a circa 60 anni, considerata la data di realizzazione del fabbricato, antecedente al 1962.

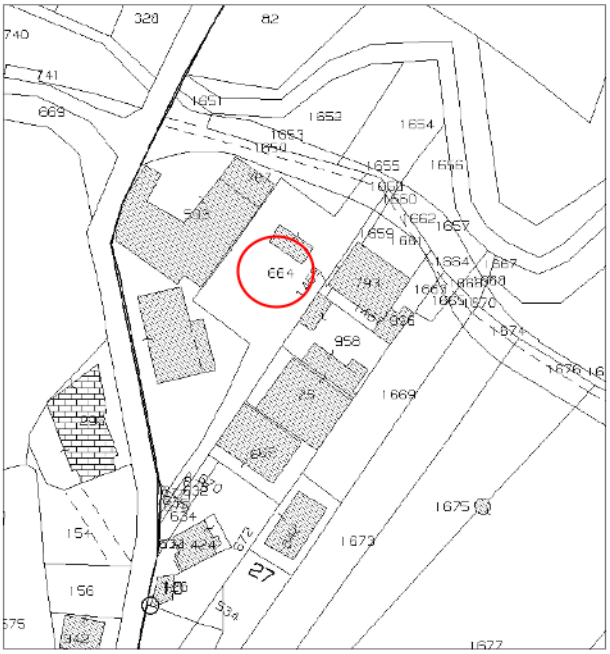
PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è parte di un edificio ove si collocano n. 5 abitazioni e n. 3 cantine; le componenti di proprietà comune sono costituite, oltreché dalle reti impiantistiche e dalle componenti architettoniche strutturali, dal vano scala che collega gli appartamenti con l'esterno.
Come segnalato in precedenza, il bene è raggiungibile tramite un breve tratto di viabilità privata, indistinta dalla viabilità pubblica, comune alle unità ricadenti nel fabbricato in oggetto ed agli edifici circostanti. Tale area è attualmente distinta dalla particella 664, di altrui proprietà.

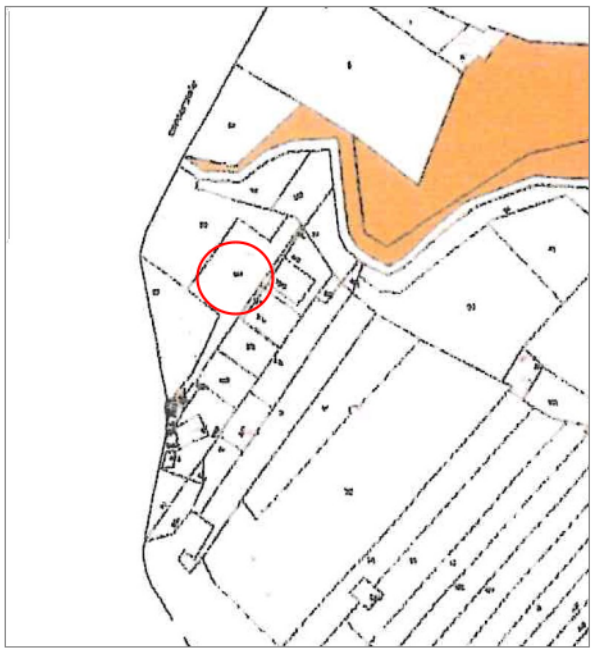
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza del bene, a rogito del Notaio Patrizio Sbardella del 02/11/2004 (vedasi allegati), non si evincono servitù specificatamente menzionate. In merito all'eventuale presenza di usci civici presso il lotto in oggetto, l'Amministrazione del Comune di Gallicano nel Lazio ha fornito alla scrivente la cartografica comunale P.R.G. con indicazione degli usi civici di cui si riporta uno stralcio a seguire. La cartografia completa è riportata tra gli allegati.

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1



Stralcio estratto di mappa catastale, foglio 19, particella 664


Stralcio Tavola PRG, foglio 19

Poiché non evidenziata da alcuna campitura, l'area in oggetto non risulta essere gravata da uso civico. Inoltre, dalla documentazione in possesso della scrivente, l'area non risulta interessata da livelli o censi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta 3 piani fuori terra entro cui si collocano n. 4 appartamenti serviti da un vano scala, n. 1 appartamento e n. 3 cantine con accesso autonomo dalla viabilità che circonda il fabbricato.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con solai in latero-cemento.

L'intonaco esterno è di colore beige con una zoccolatura marrone; ringhiere, lattoneria ed infissi sono di colore marrone. La copertura è a padiglione rivestita con manto di tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da sopralluogo effettuato in data 7/06/2024 l'immobile risulta essere occupato dai debitori e dalle loro [redacted] qualità di locatori; pertanto gli immobili pignorati non sono interessati da contratti di locazione.

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 277309f449f6abecb4ccf260558d24c1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/03/1971** al **28/11/1990**	[redacted]	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stefano Brucculeri	31/03/1971	14568	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	24/04/1971	35368	27212
Dal **28/11/1990** al **02/11/2004**		**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Valente	28/11/1990	40855	12085
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	17/12/1990	47688	33540
Dal **02/11/2004** ad **oggi**		**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Sbardella Patrizio	02/11/2004	81260	18269
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	04/11/2004	63226	38897

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto di provenienza del bene è stato reperito ed allegato alla presente (vedasi allegati).

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 277309f449f6abecb4ccf260558d24c1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli, ricavate delle ispezioni acquisite in data 26/04/2024 e 14/03/2025 presso la conservatoria dei registri di Roma 2, richieste sia in base al nominativo degli esecutati, sia in base agli identificativi degli immobile staggiti (vedasi allegati),:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a Roma 2 il 04/11/2004
  Reg. gen. 63227 - Reg. part. 15893
  Importo: € 157.500,00
  [redacted]
  Rogante: Notaio Sbardella Patrizio
  Data: 02/11/2004
  N° repertorio: 81261
  N° raccolta: 18270

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 20/09/2023
  Reg. gen. 51038 - Reg. part. 36277
  [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica riguardante l'area occupata dagli immobili pignorati, l'Amministrazione del Comune di Gallicano nel Lazio in data 27/06/2024 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 10984, riportato tra gli allegati. Da tale certificato si apprende che l'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici:

- P.R.G. approvato con D.G.R. n. 259 del 10/06/2011: l'area ricade parte in zona B1 (completamento) e parte viabilità.

L'area in oggetto è inoltre interessata da:

- Vincolo zona Sismica;
- Vincolo ricognitivo derivante da D.L.vo n. 42/04 art. 142 let. c) per fascia di rispetto ml 150,00 dal locale fosso di acqua pubblica;
- Fascia di rispetto nastro stradale provinciale;
- Vincolo ricognitivo archeologico e paesaggistico imposto con P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, fascia di rispetto beni archeologici puntuali e lineari;

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27730944f49f6abecb4ccf260558d24c1

- Vincolo ricognitivo paesaggistico imposto con P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, fascia di rispetto insediamenti urbani storici e territori contermini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

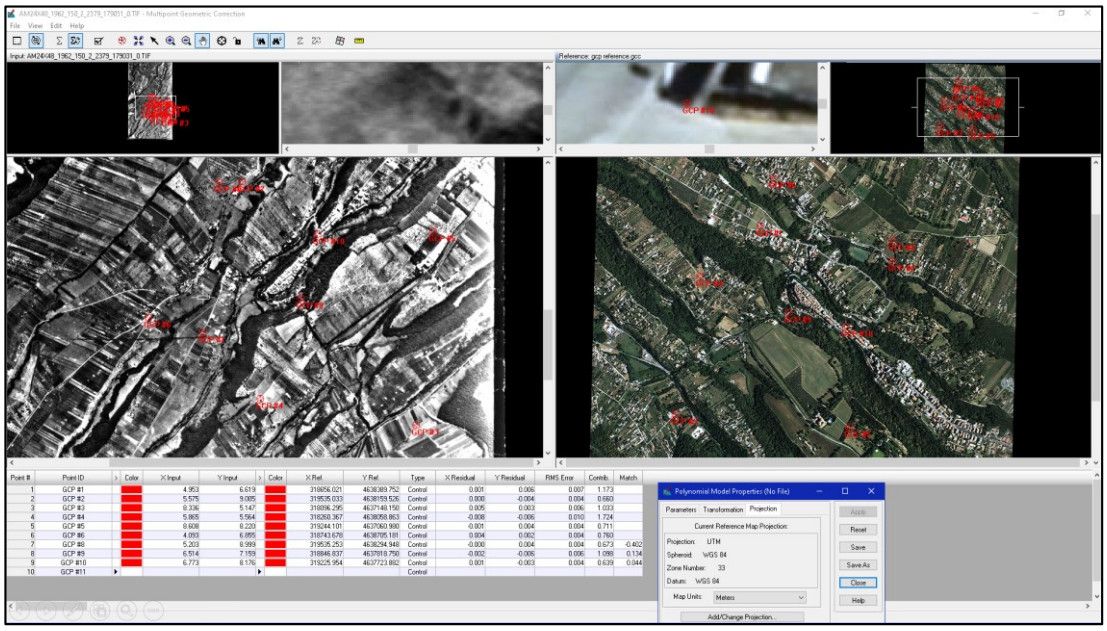
La scrivente ha richiesto accesso agli atti a mezzo p.e.c. in data 10/05/2024; tale richiesta è stata acquisita con prot. n. 6940 del 13/05/2024 (vedasi allegati). L'Ufficio tecnico ha richiesto di integrare la richiesta originaria con visura storica ed atto di provenienza dell'immobile; la scrivente ha prodotto tali integrazioni in data 04/06/2024 e 21/06/2024 (vedasi allegati), non è stato tuttavia possibile rintracciare alcun documento urbanistico riguardante l'edificazione del fabbricato in oggetto, come attestato dalla comunicazione di irreperibilità trasmessa dall'Area C, Urbanistica e Territorio, in data 04/07/2024 (vedasi allegati).

Poiché il primo ed unico accatastamento dei beni pignorati risale al 16/10/1970, questo può essere preso in considerazione per dimostrare la consistenza catastale dell'immobile al 1970, ma non il suo stato legittimo. A tale scopo è stato necessario acquisire fonti che attestassero la preesistenza e la consistenza del fabbricato al 01/09/1967. Si farà riferimento a tale data (entrata in vigore della Legge Ponte 765/1967) perché gli immobili collocati in area esterna al centro abitato, come quello in oggetto, possono dirsi legittimi seppur sprovvisti di titolo edilizio, qualora edificati prima del 01/09/1967.

La scrivente ha quindi proceduto al reperimento di un'aerofoto acquisita con volo dell'Aeronautica Militare nel 26/07/1962, riguardante l'area in oggetto e messa a disposizione presso dall'Aerofototeca Nazionale (vedasi allegati).

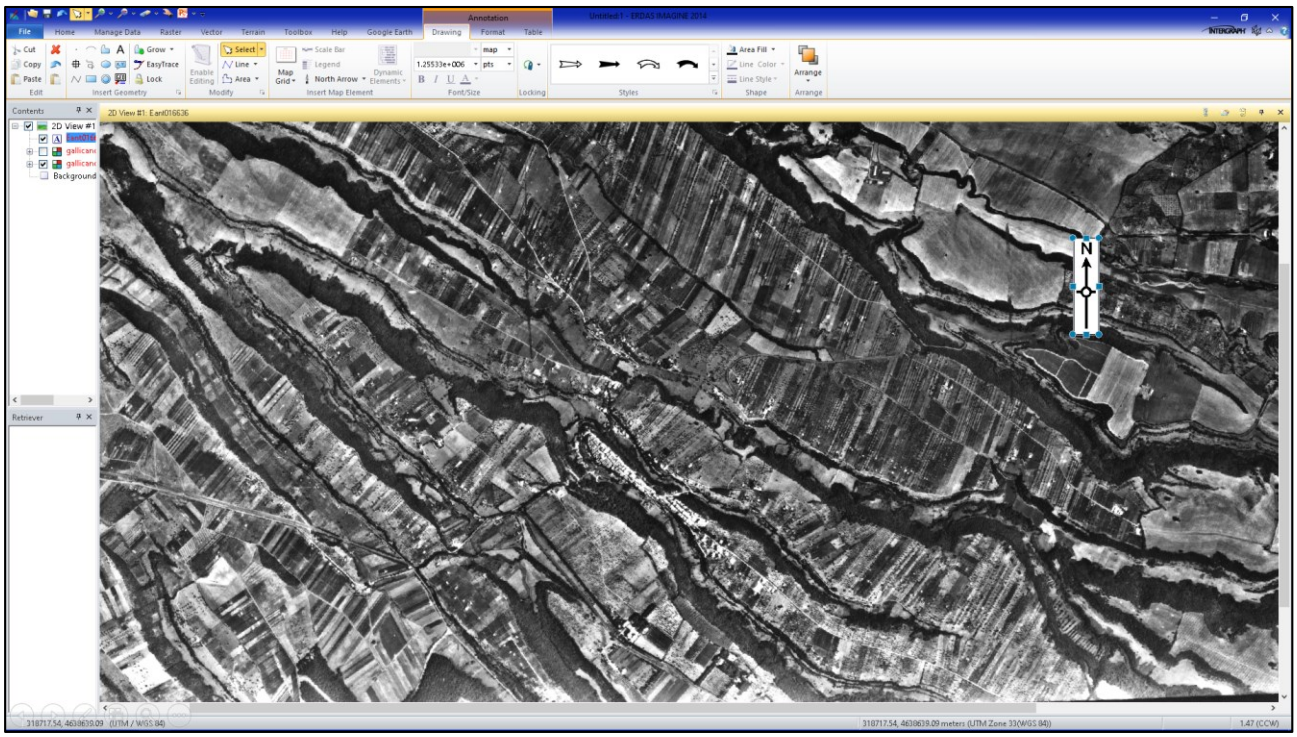
Si riporta di seguito la sequenza delle operazioni svolte per eseguire una corretta comparazione tra aerofoto attuale e aerofoto del 1962, allo scopo di verificare la preesistenza e la consistenza del fabbricato al 01/09/1967:

1. Caricamento su programma Erdas dell'aerofoto del 1962 e georeferenziazione. Confronto e selezione GCP da immagine estratta Virtual Earth.

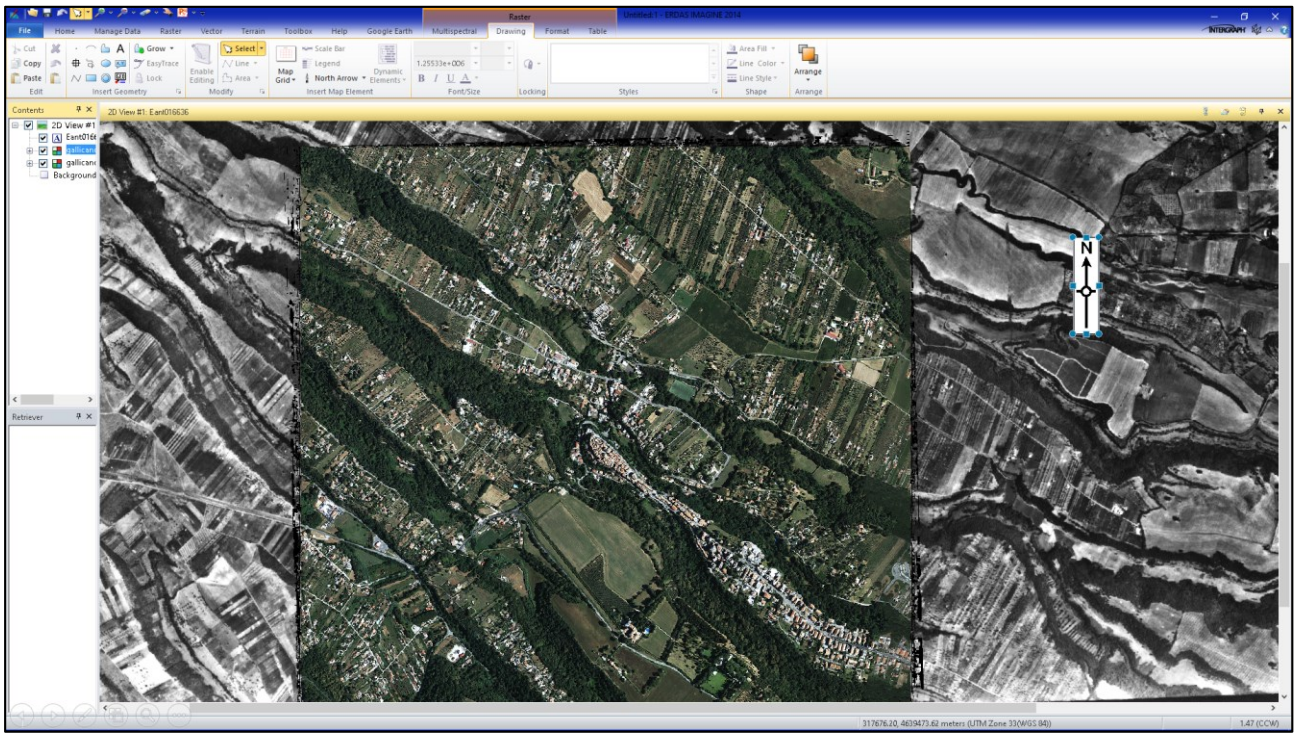


Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

2. Caricamento su programma Erdas dell'immagine del 1962 georiferita e allineamento al Nord.

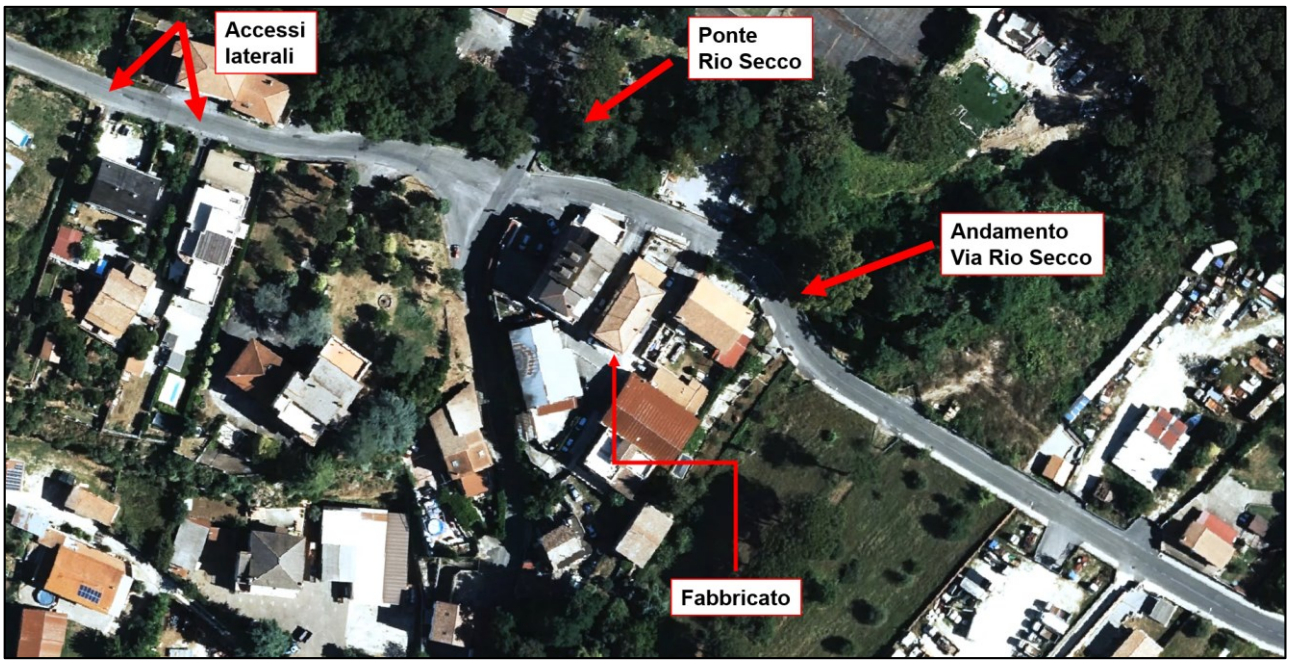


3. Sovrapposizione dell'immagine estratta da Virtual Earth.

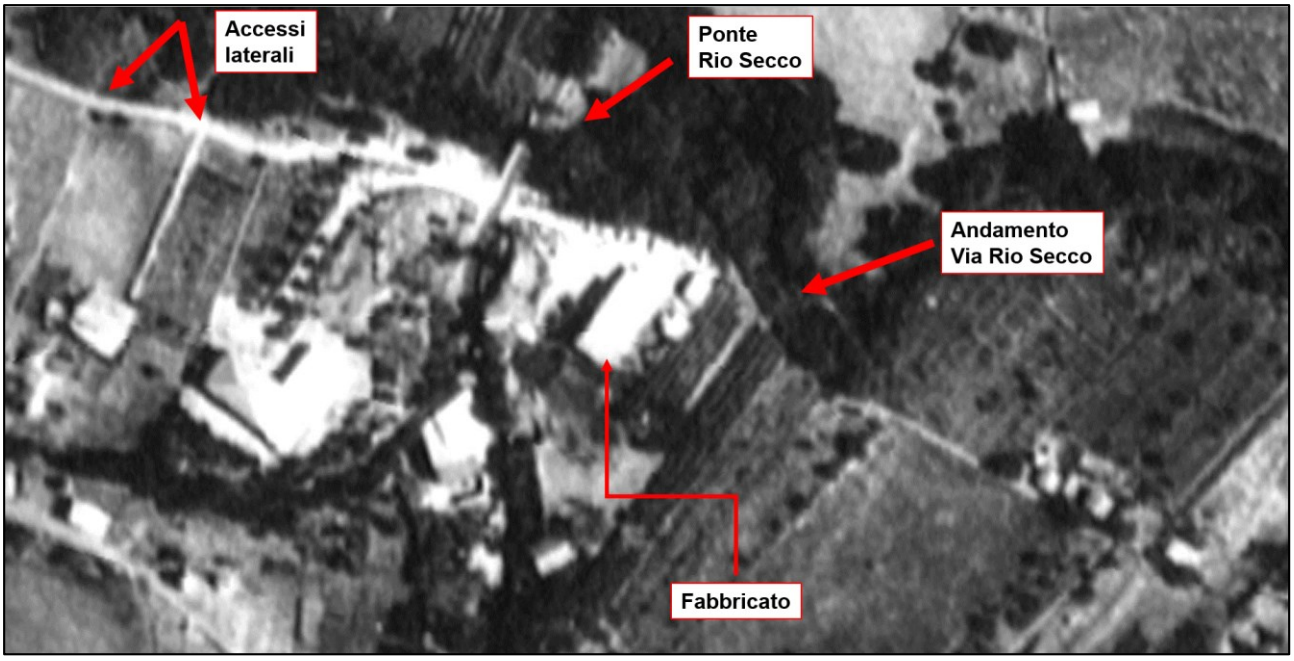


Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

4. Confronto fra le due immagini per verificarne la corretta georeferenziazione ed il corretto allineamento tramite l'individuazione di elementi comuni su ambo le immagini (punti noti a quota terreno).



Aerofoto attuale



Aerofoto 1962

Come constatabile dalla comparazione delle due aerofoto, la presenza del fabbricato è già riscontrabile nell'immagine del 1962 con consistenze simili (per quanto accertabile a tale distanza) a quelle attuali: **il fabbricato può pertanto definirsi legittimo**.

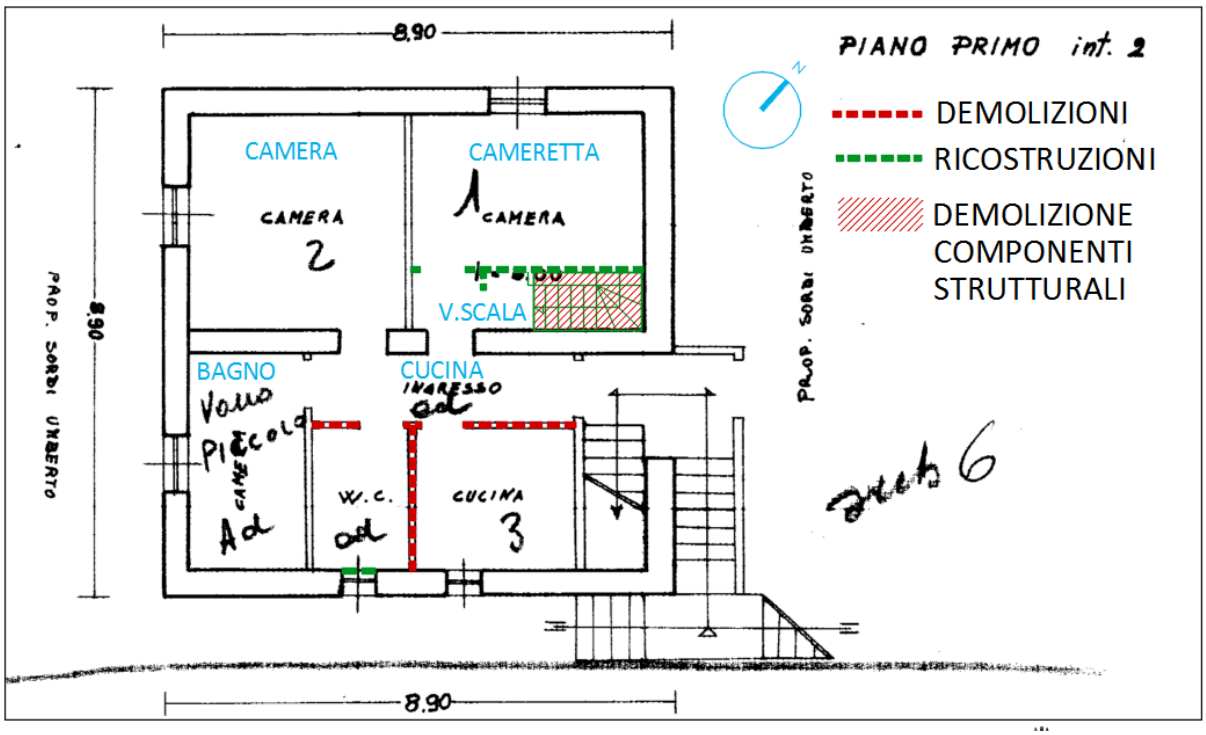
Effettuata questa prima, fondamentale verifica, si è proceduto alla comparazione tra le attuali consistenze delle unità pignorate e le planimetrie catastali del 16/10/1970, che rappresentano l'unica fonte attestante la geometria originaria del bene e delle sue componenti strutturali al 1970.

Come già descritto nel paragrafo "Dati Catastali", lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale per quanto segue:

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 277309f4f49f6abecb4ccf260558d24c1

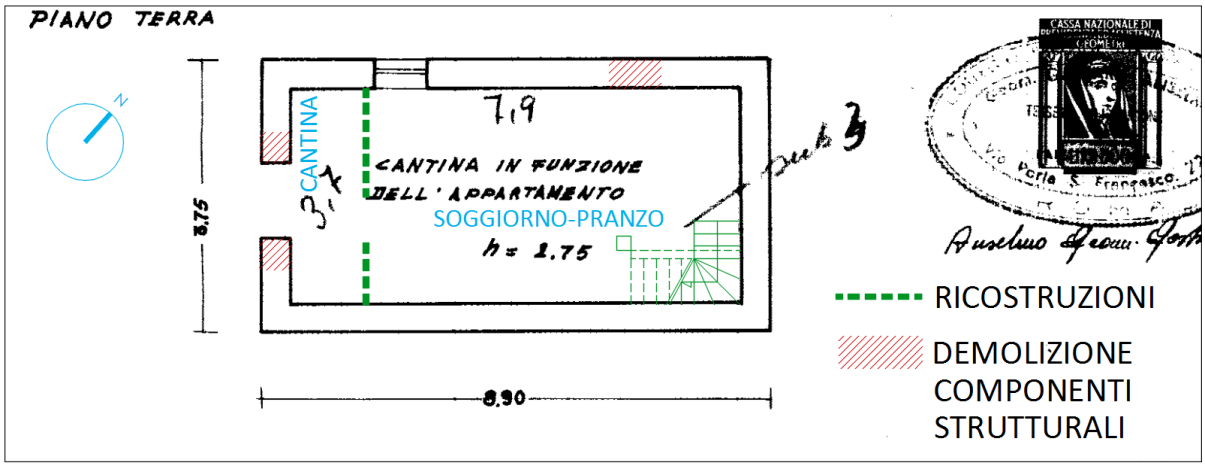
1. Cambio di destinazione d'uso: il cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra, originariamente adibito a cantina, attualmente in parte utilizzato come cantina ed in parte come prolungamento dell'abitazione;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni: sono stati demoliti i tramezzi prossimi alla zona di ingresso per formare un unico vano ove è attualmente collocata una cucina abitabile. La camera in pozione nord è stata frazionata per consentire da creazione di un piccolo vano scala di collegamento con il piano terra. Il piano terra è stato diviso in due ambienti, uno più piccolo destinato a cantina, l'altro attualmente utilizzato come soggiorno-pranzo;
3. Modifica dei prospetti: il prospetto nord-ovest risulta variato a causa dell'apertura di una finestra al piano terra, anche il prospetto sud-ovest è variato poiché la porta di accesso al piano terra ha una luce maggiore (ampiezza) rispetto alla sua raffigurazione planimetrica. Nel vano cucina è stata tamponata una delle due finestre per consentire l'alloggio del mobilio, l'apertura originaria è tuttavia visibile sul prospetto sud-est;
4. Modifica di componenti strutturali: la realizzazione/modifica delle aperture descritte in precedenza e la realizzazione di un'asola nel solaio tra piano terra e piano primo per il posizionamento di una scala prefabbricata, costituiscono modifiche alle componenti strutturali (muratura portante e solaio).

Al fine di illustrare le difformità riscontrate, si riportano a seguire le planimetrie catastali dei beni, sulle quali è stata effettuata una ricostruzione esemplificativa delle stesse.



Stralcio planimetria catastale subalterno 6, piano primo

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1



Stralcio planimetria catastale subalterno 3, piano terra

Gli abusi descritti ai punti 2 e 3 potranno essere regolarizzati con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, secondo quanto convenuto con il tecnico istruttore del Comune di Gallicano nel Lazio, mentre per l'abuso descritto al punto 1 si ritiene maggiormente vantaggioso proporne il ripristino. Il vano in oggetto, seppur utilizzato come soggiorno-pranzo, è privo di alcuni requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975, che stabilisce l'idoneità degli ambienti all'uso residenziale; è sprovvisto di impianto di riscaldamento e presenta una superficie aero-illuminante (superficie delle finestre) insufficiente a garantire un'adeguata illuminazione ed un'adeguata areazione naturale. Inoltre il ripristino alla destinazione d'uso originaria (cantina, magazzino) non comporta aggravio di costi poiché:

- l'appartamento al piano superiore, dispone di spazi idonei all'uso residenziale, non sarà pertanto necessario apportare alcuna modifica allo stato attuale per eventuali adeguamenti. È inoltre già presente una porta che divide il vano scala (e quindi dal locale sottostante) dal resto dell'appartamento;
- per il ripristino dell'uso a cantina nel locale del piano terra, basterà semplicemente rimuovere il mobilio.

Si precisa che nella cucina attuale sarà necessario procedere alla riapertura della finestra tamponata per consentire il corretto rapporto aero-illuminante tra l'area del vano e l'area delle aperture.

Al fine del rilascio del titolo in sanatoria sarà necessario il preventivo ottenimento dei nulla osta paesaggistico ed archeologico, da richiedere, poiché l'intervento è stato operato in area vincolata.

Per l'ottenimento dei nulla osta andrà presentata Istanza per la verifica della compatibilità paesaggistica ex art. ex art. 167 comma 5 D.lgs. 42/04 ed Istanza per parere preventivo archeologico ex art. 13 L.R. 24/98.

In merito alle difformità riscontrate sulle componenti strutturali, descritte al punto 4, sarà necessario produrre un'attestazione di conformità sismica, così come previsto dall'articolo 34-bis D.P.R. 380/01 (aggiornamento apportato dalla Legge n. 105/2024 "Salva Casa"). Tale attestazione va elaborata, secondo quanto previsto dall'articolo 93, c.3 del D.P.R. 380/01 (deposito sismico), ed inviata agli uffici regionali tecnici (ex Genio Civile) usando le procedure vigenti per le categorie di rilevanza verso la pubblica incolumità, ovvero deposito sismico o richiesta di autorizzazione sismica. Allo Sportello Unico dell'edilizia è riservata la possibilità di ordinare opere di adeguamento strutturali/antisismiche ai fini di sicurezza, anche strutturale e antisismica; agli uffici tecnici regionali è riservata la possibilità di valutare lo stato di conformità e vulnerabilità sismica. Poiché tale procedura è stata introdotta di recente è difficoltoso ipotizzare i costi necessari per la legittimazione, considerando che lo Sportello Unico dell'edilizia può imporre discrezionalmente anche opere di consolidamento strutturale. È inoltre opportuno precisare che

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

ad oggi Regioni e Comuni sono in fase di recepimento della Legge n. 105/2024, tale condizione potrebbe implicare possibili modifiche alle procedure.

Sono, chiaramente, fatte salve le considerazioni e le valutazioni che le amministrazioni interessate vorranno operare nella fattispecie delle leggi vigenti alla data di presentazione della domanda di sanatoria.

Nella considerazione di quanto descritto in precedenza per la sanatoria del bene, da richiedere a fronte degli abusi riscontrati, si ipotizza un costo di €. 30.000,00 così come ipotizzabile alla data odierna. Tale costo ricomprende competenze tecniche (attestazione di conformità sismica, S.C.I.A. in sanatoria art.37 del D.P.R. 380/2001, aggiornamenti catastali, Istanza compatibilità paesaggistica, Istanza per parere preventivo archeologico), diritti di segreteria ed istruttoria e sanzioni pecuniarie. Tale somma verrà detratta dal valore finale della stima dell'immobile.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco snc, piano terra

  All'appartamento si ha accesso tramite il portone distinto dal civico 36 posto sul fronte sud-est, raggiungibile tramite una rampa di 6 gradini. Il portone conduce ad un vano scala che collega i piani superiori. Alla cantina si ha accesso tramite una porta posta sul fronte sud-ovest che conduce direttamente all'unità immobiliare. A seguito del sopralluogo si è constatato che le due unità immobiliari risultano di fatto unite da una scala e che la cantina è solo in parte destinata a tale uso: per la restante quota è utilizzata come un prolungamento dell'appartamento soprastante, vi è infatti collocato il soggiorno. Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un vano di discrete dimensioni destinato a cucina abitabile. Su tale vano si aprono due porte, della

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

camera da letto matrimoniale e del bagno, ed un varco che conduce ad un piccolo disimpegno cui si ha accesso ad una seconda camera, di modeste dimensioni, ed alla scala che conduce al piano inferiore in cui si colloca un ampio soggiorno con tavolo da pranzo ed una piccola cantina, posta in prossimità dell'ingresso della cantina originaria. Disimpegno e vano scala sono sormontati da un soppalco accessibile dalla cameretta. Tutti i vani sono dotati di finestra, fatta eccezione per il soggiorno che ne ha due: nell'insieme l'appartamento, seppur privo di spazi esterni (corti, balconi, terrazzi), risulta ben illuminato. I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a tinte chiare, calde e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori accesi, caldi. Le porte sono a battente con finitura in legno. Nell'appartamento le finestre hanno telai lignei e vetro doppio con persiane in legno, mentre nel soggiorno sono presenti infissi in alluminio con grate metalliche. Il bagno, di discrete dimensioni, è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. L'altezza interna del piano primo è 2,95 mt, mentre quella del piano terra è 2,70; nella porzione di piano terra adibita ad abitazione è stato posato un controsoffitto che riduce l'altezza interna del vano a 2,60 mt. L'immobile ha impianto idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in cucina, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato da una caldaia murale installata in cantina. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas. Lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare è discreto. Per maggiore approfondimento di quanto sopra descritto, si allega la documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 588, Sub. 6, Categoria A4

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 588, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.661,82

METODO DI STIMA

Il metodo con cui si è effettuerà la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

- BANCA DATI OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Gallicano nel Lazio riferiti alla zona D1 " Periferica/ACQUATRAVERSA-SAN PASTORE-PESCINA", primo

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

semestre 2024 (ultimo disponibile). Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale “Abitazioni civili”, con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: ABITAZIONI CIVILI - VALORE DI MERCATO MINIMO = 1.000,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 1.500,00 €/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:
V.U.1 (Valore unitario 1) = 1.250,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE: in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall’Agenzia delle Entrate OMI, e dall’ Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l’area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo.
  I valori riferiti ad “abitazioni in stabili di fascia media” per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 883,00 €/mq VALORE MEDIO = 1.121,00 €/mq VALORE MASSIMO = 1.359,00€/mq. Si assumerà come parametro il valore medio:
  V.U.2 (Valore unitario 2) = 1.121,00 €/mq

- OPERATORI LOCALI: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali ed i siti di annunci immobiliari. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano come segue:
  ABITAZIONI – valori oscillanti tra 1.100,00 €/mq e 900,00 €/mq. Si assumerà, come parametro, il valore medio:
  V.U.3 (Valore unitario 3) = 1.000,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito, con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

V.U.M. (Valore unitario medio) = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) /3

V.U.M.(Valore unitario medio) = (1.250,00 €/mq + 1.121,00 €/mq + 1.000,00 €/mq) /3 = 1.123,67 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L’insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare la vetusta del fabbricato, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell’abitazione, la posizione periferica, hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,90. Tenuto pertanto conto dell’insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = V.U.M. x K

V.U.a (Valore unitario per abitazione) = 1123,67 €/mq x 0,95 = 1.067,48 €/mq

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, interno 2, piano 1 **Bene N° 2** - Cantina Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, piano T	108,35 mq	1.067,48 €/mq	€ 115.661,82	100,00%	€ 115.661,82
				Valore di stima:	**€ 115.661,82**

Valore di stima: € 115.661,82

Deprezzamenti

Sul valore iniziale di stima è stato applicato un abbattimento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi (così come previsto dall'atto di nomina), un abbattimento dell'3% per l'indiretta accessibilità del bene che avviene in parte su lotto altrui. È stato in ultimo decurtato l'importo di €. 30.000,00 per costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per indiretta accessibilità al bene – 3% valore di stima	-3.469,85	€
Rischio assunto per mancata garanzia - 10% valore di stima	- 11.566,18	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	- 30.000,00	€
Valore finale di stima:	**70.625,78**	**€**

Valore finale di stima: **€ 70.625,78 approssimabile a €. 70.500,00**

LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo. Le verifiche circa la preesistenza hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno ed i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciamarone Ida

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 4 Visure catastali (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documento attestante l'inesistenza di contratti di locazione (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ Altri allegati – Richiesta accesso agli atti urbanistici ed attestazione di irreperibilità
- ✓ Altri allegati – Richiesta e trasmissione Tavola P.R.G. con mappatura delle aree gravate da Usi Civici
- ✓ Altri allegati – Richiesta e trasmissione foto aerea zona Gallicano nel Lazio del 1962
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria e note di formalità (Aggiornamento al 26/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Prova delle comunicazioni trasmesse alle parti

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 277309f4f49f6abecb4ccf260558d24c1

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, edificio -, scala -, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco snc, piano terra

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Gallicano nel Lazio, provincia di Roma, in Via Rio Secco n. 36. Il paese, di ridotte dimensioni, è posto ad est di Roma; il contesto in cui si trova la costruzione è periferico e poco servito dai mezzi di servizio pubblico. Il fabbricato è collocato ad una distanza inferiore ad 1 km dal centro storico del paese. Gallicano dista da Roma circa 30 Km ed è collegato a quest'ultima tramite l'autostrada A24 e linee Cotral. La stazione ferroviaria più prossima è quella di Zagarolo (distante circa 9 Km) e conduce alla stazione di Roma Termini; il casello autostradale più prossimo è quello di Tivoli (distante 9 km circa), posto sul tratto autostradale A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area, molto prossima alla campagna, è caratterizzata da fabbricati di 2/3 piani, di semi-recente edificazione; i servizi nelle immediate vicinanze sono scarsi. Ai beni pignorati, un'abitazione ed una cantina, si ha accesso tramite un breve tratto di viabilità privata, comune a vari edifici ed indistinta dalla viabilità pubblica. Entrambe le unità sono collocate in un edificio che presenta tre piani fuori terra; l'appartamento è posto al piano primo mentre la cantina al piano terra, in posizione sottostante l'abitazione. L'appartamento ha affaccio sui fronti nord-ovest, sud-ovest, sud-est, mentre la cantina ha accesso sul fonte sud-ovest ed affaccio sul fronte nord-ovest. All'appartamento si ha accesso tramite il portone distinto dal civico 36 posto sul fronte sud-est, raggiungibile tramite una rampa di 6 gradini. Il portone conduce ad un vano scala che collega i piani superiori. Alla cantina si ha accesso tramite una porta posta sul fronte sud-ovest che conduce direttamente all'unità immobiliare. A seguito del sopralluogo si è constatato che le due unità immobiliari risultano di fatto unite da una scala e che la cantina è solo in parte destinata a tale uso: per la restante quota è utilizzata come un prolungamento dell'appartamento soprastante, vi è infatti collocato il soggiorno. Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un vano di discrete dimensioni destinato a cucina abitabile. Su tale vano si aprono due porte, della camera da letto matrimoniale e del bagno, ed un varco che conduce ad un piccolo disimpegno cui si ha accesso ad una seconda camera, di modeste dimensioni, ed alla scala che conduce al piano inferiore in cui si colloca un ampio soggiorno con tavolo da pranzo ed una piccola cantina, posta in prossimità dell'ingresso della cantina originaria. Disimpegno e vano scala sono sormontati da un soppalco accessibile dalla cameretta. Tutti i vani sono dotati di finestra, fatta eccezione per il soggiorno che ne ha due: nell'insieme l'appartamento, seppur privo di spazi esterni (corti, balconi, terrazzi), risulta ben illuminato. I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a tinte chiare, calde e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori accesi, caldi. Le porte sono a battente con finitura in legno. Nell'appartamento le finestre hanno telai lignei e vetro doppio con persiane in legno, mentre nel soggiorno sono presenti infissi in alluminio con grate metalliche. Il bagno, di discrete dimensioni, è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. L'altezza interna del piano primo è 2,95 mt, mentre quella del piano terra è 2,70; nella porzione di piano terra adibita ad abitazione è stato posato un controsoffitto che riduce l'altezza interna del vano a 2,60 mt. L'immobile ha impianto idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in cucina, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato da una caldaia murale installata in cantina. Sono presenti, inoltre, gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas.

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 588, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area è interessata dai seguenti strumenti urbanistici: parte zona B1 e parte viabilità di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 259 del 10/06/2011. L'area in oggetto è inoltre interessata da: Zona Sismica; Vincolo ricognitivo derivante da D.L.vo n. 42/04 art. 142 let. c) per fascia di rispetto ml 150,00 dal locale fosso di acqua pubblica; Fascia di rispetto nastro stradale provinciale; Vincolo ricognitivo archeologico e paesaggistico imposto con P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, fascia di rispetto beni archeologici puntuali e lineari; Vincolo ricognitivo paesaggistico imposto con P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021, fascia di rispetto insediamenti urbani storici e territori contermini.

Prezzo base d'asta: **€. 70.500,00**

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 335/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 70.500,00

Bene N° 1 e 2 – Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Gallicano nel Lazio (RM) - Via Rio Secco 36, edificio -, scala -, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	**Appartamento** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 588, Sub. 6, Categoria A4 **Cantina** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 588, Sub. 3, Categoria C2	**Superficie**	108,35 mq
Stato conservativo:	La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno dell'unità immobiliare normale/discreto poiché finiture, porte e finestre sono di semi-recente installazione e, nell'insieme l'appartamento risulta essere ben manutenuto. I proprietari segnalano una piccola macchia di muffa in bagno, nell'attacco parete soffitto, da attribuirsi a fenomeni di condensa. Lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno del fabbricato risulta invece mediocre se tenuto conto delle numerosi distacchi di intonaco e dei vistosi passaggi di cavi e tubazioni che attraversano la facciata. Considerata da data di realizzazione del fabbricato, antecedente al 1962, la vetustà del fabbricato è pari a circa 60 anni.		
Descrizione:	I beni in esame sono ubicati nel Comune di Gallicano nel Lazio, provincia di Roma, in Via Rio Secco n. 36. Il paese, di ridotte dimensioni, è posto ad est di Roma; il contesto in cui si trova la costruzione è periferico e poco servito dai mezzi di servizio pubblico. Il fabbricato è collocato ad una distanza inferiore ad 1 km dal centro storico del paese. Gallicano dista da Roma circa 30 Km ed è collegato a quest'ultima tramite l'autostrada A24 e linee Cotral. La stazione ferroviaria più prossima è quella di Zagarolo (distante circa 9 Km) e conduce alla stazione di Roma Termini; il casello autostradale più prossimo è quello di Tivoli (distante 9 km circa), posto sul tratto autostradale A24. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area, molto prossima alla campagna, è caratterizzata da fabbricati di 2/3 piani, di semi-recente edificazione; i servizi nelle immediate vicinanze sono scarsi. Ai beni pignorati, un'abitazione ed una cantina, si ha accesso tramite un breve tratto di viabilità privata, comune a vari edifici ed indistinta dalla viabilità pubblica. Entrambe le unità sono collocate in un edificio che presenta tre piani fuori terra; l'appartamento è posto al piano primo mentre la cantina al piano terra, in posizione sottostante l'abitazione. L'appartamento ha affaccio sui fronti nord-ovest, sud-ovest, sud-est, mentre la cantina ha accesso sul fonte sud-ovest ed affaccio sul fronte nord-ovest. All'appartamento si ha accesso tramite il portone distinto dal civico 36 posto sul fronte sud-est, raggiungibile tramite una rampa di 6 gradini. Il portone conduce ad un vano scala che collega i piani superiori. Alla cantina si ha accesso tramite una porta posta sul fronte sud-ovest che conduce direttamente all'unità immobiliare. A seguito del sopralluogo si è constatato che le due unità immobiliari risultano di fatto unite da una scala e che la cantina è solo in parte destinata a tale uso: per la restante quota è utilizzata come un prolungamento dell'appartamento soprastante, vi è infatti collocato il soggiorno. Varcato il portoncino d'ingresso dell'appartamento ci si trova in un vano di discrete dimensioni destinato a cucina abitabile. Su tale vano si aprono due porte, della camera da letto matrimoniale e del bagno, ed un varco che conduce ad un piccolo disimpegno cui si ha accesso ad una seconda camera, di modeste dimensioni, ed alla scala che conduce al piano inferiore in cui si colloca un ampio soggiorno con tavolo da pranzo ed una piccola cantina, posta in prossimità dell'ingresso della cantina originaria. Disimpegno e vano scala sono sormontati da un soppalco accessibile dalla cameretta. Tutti i vani sono dotati di finestra, fatta eccezione per il soggiorno che ne ha due: nell'insieme l'appartamento, seppur privo di spazi esterni (corti, balconi, terrazzi), risulta ben illuminato. I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a tinte chiare, calde e finitura opaca, come pure i rivestimenti di bagno e cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori accesi, caldi. Le porte sono a battente con finitura in legno. Nell'appartamento le finestre hanno telai lignei e vetro doppio con persiane in legno, mentre nel soggiorno sono presenti infissi in alluminio con grate metalliche. Il bagno, di discrete dimensioni, è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. L'altezza interna del piano primo è 2,95 mt, mentre quella del piano terra è 2,70; nella porzione di piano terra adibita ad abitazione è stato posato un controsoffitto che riduce l'altezza interna del vano a 2,60 mt. L'immobile ha impianto idrico, elettrico e di riscaldamento realizzati sottotraccia. L'impianto di condizionamento è costituito da n.1 condizionatore posizionato in cucina, con motore esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato da una caldaia murale installata in cantina. Sono presenti, inoltre,		

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2773094f49f6abecb4ccf260558d24c1

	gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica e rete fognaria, elettricità e gas.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	[redacted]

Firmato Da: IDA CIAMARONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27730941491f6abecb4ccf260558d24c1