

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ceci Giampiero,  
nell'Esecuzione Immobiliare

**R.G.E.I. 178/2015**

---

PARTE CREDITRICE:

***UNIPOL BANCA S.p.A.***

PARTE DEBITRICE:

CREDITORE PROCEDENTE:

UNIPOL BANCA S.p.A.

c/o Avv. Antonio Formaro

[studioformaro@ordineavvocatibopec.it](mailto:studioformaro@ordineavvocatibopec.it)

CREDITORI INTERVENUTI:

EQUITALIA SUD S.p.A.

[immobiliari.lazio@pec.equitaliasud.it](mailto:immobiliari.lazio@pec.equitaliasud.it)

PARTE DEBITRICE:

[esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it](mailto:esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it)

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Marco Marchionni

[marco.marchionni@pecavvocatitivoli.it](mailto:marco.marchionni@pecavvocatitivoli.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa .....	1
<b>R.G.E.I. 178/2015</b> .....	1
Incarico .....	3
Premessa .....	3
Identificazione degli immobili .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
LOTTO DI VENDITA UNICO .....	7
Confini .....	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Dati Catastali .....	10
Consistenza e planimetria allo stato attuale .....	14
Stato di occupazione .....	19
Censo, livello, usi civici .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Provenienze ultraVentennali dei beni .....	20
Formalità - Ispezioni ipotecarie .....	21
Inquadramento urbanistico .....	22
Titoli edilizi .....	23
Attività edilizia eseguita in assenza di titoli edilizi .....	23
Stato degli Immobili ad oggi .....	28
Stima .....	30
Stima delle porzioni immobiliari oggetto di titolo edilizio .....	31
Esito della stima: .....	32
Stima delle porzioni immobiliari abusive .....	33
Esito della stima .....	35



## INCARICO

---

All'udienza del 11/07/2022 veniva conferito al sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, l'incarico di Esperto ex art. 568 c.p.c., subentrando ad altro tecnico precedentemente nominato.

## PREMESSA

---

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e quindi della presente procedura esecutiva sono siti nel Comune di Mazzano Romano (RM), località L'Agnese, con accesso dal civico 16 della strada delle Zoccate.

Al momento dell'Atto di Pignoramento gli immobili risultavano identificati in catasto come segue:

Immobilabile A) Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (RM) Foglio 1, Particella 244, sub 501, cat A/7, Consistenza 7,5 vani, graffato con le Particelle 254, 255.

Immobilabile B) Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (RM) Foglio 1, Particella 297, cat C/2, cons. 18 mq.

Catastalmente si trattava di un villino con corte di pertinenza esclusiva e soprastanti manufatti accessori, nonché ulteriore appezzamento di terreno adiacente con soprastante deposito.

L'Atto di Pignoramento suddetto è stato notificato il 13/03/2015, ritirato in data 17/03/2015 e trascritto in data 07/05/2015.

Con variazione catastale 06/05/2015 la particella n. 244 sub 501, immobilabile A), è stata soppressa e sostituita dalla Particella 302 sub 501 graffata con le particelle 254 e 255 oltre alla Particella 302 sub 502.

Dallo studio degli atti forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale, dalla documentazione catastale e dai sopralluoghi effettuati è stato possibile accertare che il compendio immobiliare staggito è stato oggetto di interventi edili che ne hanno variato consistenza e uso, e risulta ad oggi così costituito:

- fabbricato per civile abitazione originario, in quanto riferibile a titoli edilizi rilasciati, ed espressamente indicato nel pignoramento immobiliare (immobilabile A);
- altri fabbricati oggetto di una successiva e sistematica attività edilizia, anche di notevole entità, verosimilmente finalizzata alla realizzazione di attività turistico-ricettiva. Alcune porzioni immobiliari risultano ancora allo stato rustico.

Tali ultimi fabbricati, peraltro oggetto della variazione catastale del 06/05/2015 sopra descritta, sono stati realizzati su aree soggette a vincolo paesaggistico e senza preventivo rilascio di titolo autorizzativo edilizio, risultando pertanto abusivi e, allo stato, non condonabili. Abusivismo, questo,



oggetto di 'Ordinanza n.2/2009 prot. 2082 di demolizione e restituzione in pristino' da parte del Comune di Mazzano Romano, cui faceva seguito 'Accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione e acquisizione delle opere e area di sedime' prot. 4014 del 19/06/2013 con il quale il Comune di Mazzano avviava le procedure per l'immissione in possesso dei beni abusivamente realizzati. Ulteriori abusi edilizi venivano poi rilevati dagli uffici comunali e descritti dal 'verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 3478/18' e dal successivo 'Verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 568/19' a cui, tuttavia, non facevano seguito ulteriori interventi repressivi.

A seguito delle necessarie attività di accesso agli atti e richieste di chiarimenti ed informazioni circa lo status degli immobili abusivi svolte dallo scrivente, il Comune di Mazzano Romano riscontrava con la seguente nota riportata in stralcio, dando atto della mancata acquisizione al patrimonio comunale di dette porzioni abusive nonché invitando "a procedere alla esecuzione immobiliare' fermo restando la facoltà del Comune di valutare il rispetto delle ordinanze emesse o emettibili sul lotto in esame relativamente al futuro aggiudicatario del lotto in esame"

	<b>COMUNE DI MAZZANO ROMANO</b> C.A.P. 00060 TEL. 06/9049001 - 9049490 Fax 06/9049808	CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE	Cod. Fisc. 03007620580 Partita IVA 01148641002
Mazzano Romano 12/02/2024 Prot. 1099		Dott.Ing.Giampiero Ceci Via Prenestina Nuova n.309 00036 Palestrina Roma Email: ing.ceci@gmail.com	
<b>Oggetto: Procedimento esecuzione immobiliare</b>			
Visto il procedimento di esecuzione immobiliare n. 178/15 del Tribunale di Tivoli con la presente si chiarisce che il Comune di Mazzano Romano successivamente alla redazione e alla notifica del verbale di inottemperanza alla Sig.ra non ha provveduto alla trascrizione nei registri immobiliari. Pertanto allo stato attuale suddetto immobile non è in proprietà al Comune di Mazzano Romano.			
Stante quanto sopra riportato si invita a procedere alle esecuzione immobiliare fermo restando la facoltà del Comune di valutare il rispetto delle ordinanze emesse o emettibili sul lotto in esame relativamente al futuro aggiudicatario del lotto in esame.			

Conseguentemente, con la presente perizia si stima l'intero compendio immobiliare realizzato sulle particelle catastali pignorate, tenendo però in debito conto le criticità ora evidenziate riguardo la presenza anche di immobili abusivi e non condonabili.

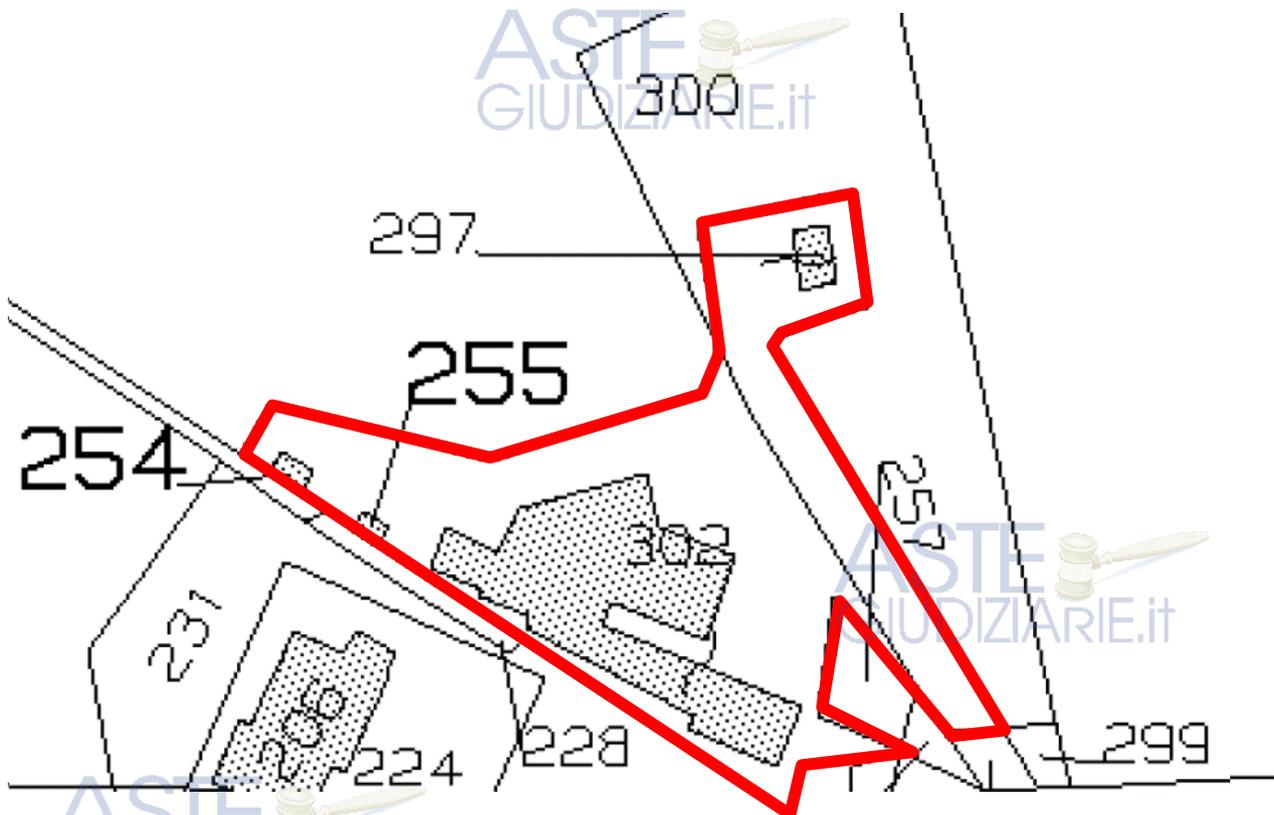
 [ALLEGATO - All. Dichiaraz. Comune Mazzano R. Prot\_1099-2024]



## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI



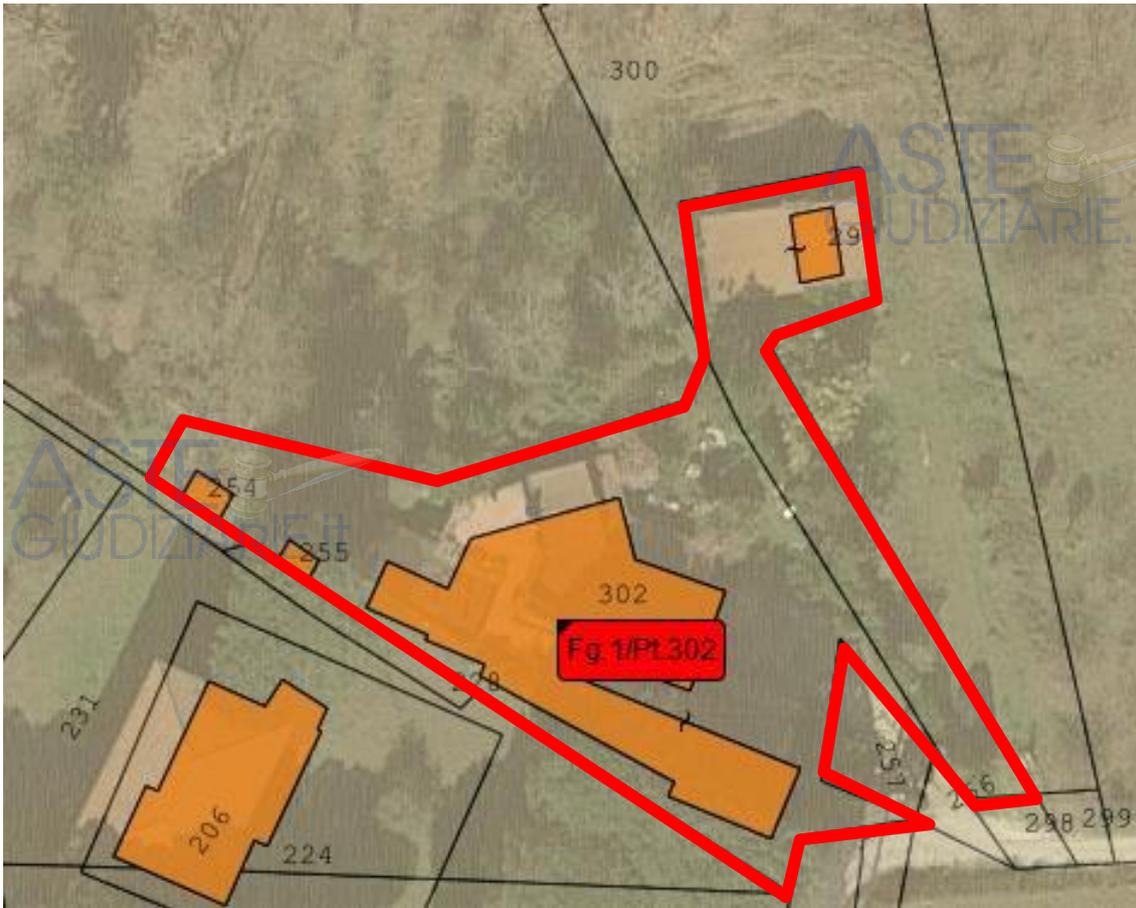
Foto satellitare - Google maps dati cartografici 2023



Estratto di mappa catastale attuale

Part.lla 244 soppressa e sostituita con Part.lla 302 e Part.lle 254, 255,297





Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

Dal certificato notarile in atti si evince che alla data del pignoramento gli immobili oggetto della presente procedura risultavano intestati come segue:

- - Codice fiscale:  
Quota 1/1 di piena proprietà.

L'esecutata è deceduta in data 30/05/2018; gli immobili risultano oggi nella disponibilità della sorella dell'esecutata, Sig.ra

I beni vengono posti in vendita in un unico lotto, per i seguenti diritti:

- - Codice fiscale:  
Quota 1/1 di piena proprietà.



## LOTTO DI VENDITA UNICO

---

Compendio immobiliare situato nel Comune di Mazzano Romano (RM), località L'Agnese, attualmente accessibile da strada delle Zoccate n. 16 costituito da:

**BENE IMMOBILE 1 - Villino a destinazione abitativa con corte di pertinenza** identificato in Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (RM) al **Foglio 1, Particella 302 sub 501 graffato con le particelle 254-255**, cat. A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 191 mq, Rendita 1.162,03 euro.

**BENE IMMOBILE 2 - Compendio con ambienti destinati a quella che sembrerebbe una attività turistico-ricettiva con lavori non del tutto ultimati**, costituito da alloggio bilocale, 2 camere con bagno, ulteriori spazi allo stato di rustico per lavori in corso (probabilmente destinati ad attività di ristorazione), attualmente utilizzabili a rustico/deposito/lavanderia, al piano terra; ulteriore alloggio con ampie superfici a terrazzo al piano primo. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (RM) al **Foglio 1, Particella 302 sub 502**, cat. D/2, Rendita 4.676,00 euro.

**BENE IMMOBILE 3 - Alloggio allo stato di rustico (con lavori non ultimati) con corte**, identificato in Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (RM) al **Foglio 1, Particella 297**, cat. C/2, classe 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 71 mq, Rendita 29,75 euro.



**BENE IMMOBILE 1-** confina con compendio al Foglio 1, Particella 302 sub 502, con terreno e soprastante fabbricato alla Particella 297, con piccolo appezzamento di terreno alla particella 257, con particelle 226, 228, 231 tutte del Foglio 1.

**BENE IMMOBILE 2 -** confina con villino e corte di pertinenza al Foglio 1, Particella 302 sub 501 graffato con le particelle 254-255 in ogni lato.

**BENE IMMOBILE 3 -** confina con villino con corte di pertinenza al Foglio 1, Particella 302 sub 501 graffato con le particelle 254-255, con terreno alla particella 300, appezzamento di terreno alla particella 298.



## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE IMMOBILE 1-** Trattasi di villino situato in zona periferica nella campagna mazzanese con ampie zone a verde e bassa densità edilizia costituita da villini o fabbricati agricoli. Buona disponibilità di verde e panoramicità, servizi ed infrastrutture nel centro cittadino raggiungibili con automezzi.

Il villino è composto da una ampia zona giorno con angolo cottura, pranzo e salotto con camino, 3 stanze, 2 bagni e corridoio con disimpegno. Ulteriori spazi ottenuti dalla chiusura del portico antistante contengono una zona di ingresso con veranda, un bagno e ripostigli; tuttavia, questi spazi in quanto ottenuti senza titolo edilizio vanno messi in pristino ripristinando il portico.

Si tratta di un fabbricato esteso su di un solo piano terra con copertura a falde inclinate rivestite con tegole laterizie. Le facciate sono rifinite con intonaco e tinteggiate, gli infissi con vetrocamera sono protetti da grate metalliche, le pavimentazioni interne sono in cotto negli ambienti principali e maioliche nell'angolo cottura e nei bagni, le murature in elevazione sono intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno.

Impianto idrico-sanitario ed elettrico completi. Illuminazione esterna, condizionatori negli ambienti principali.

La corte di pertinenza si estende su di una zona leggermente acclive con qualche dislivello terrazzato ed ospita una tettoia ed un manufatto a mattoni ora adibito a pollaio; viene mantenuta per lo più a verde con zone pavimentate in pietra naturale circostanti il fabbricato; l'area è parzialmente recintata verso la strada delle Zoccate.

**LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO:** Il livello qualitativo edilizio è nella media. Gli interni e le rifiniture sono datati, riferibili all'epoca della realizzazione del fabbricato, lo stato conservativo appare discreto, tuttavia, si nota umidità di risalita in parecchie zone del fabbricato fino ad una altezza di circa 1 metro e formazione di ruggine sulle parti metalliche quali ad esempio i termosifoni; gli esterni appaiono meglio conservati.

**BENE IMMOBILE 2** - Trattasi di compendio con ambienti destinati a quella che sembrerebbe una attività turistico-ricettiva ma con lavori non del tutto completi; il complesso è stato costruito in aderenza al vecchio fabbricato abitativo di cui al punto1 ed è costituito al piano terra da un alloggio bilocale con zona giorno e angolo cottura, stanza da letto e bagno; 2 camere con bagno interno, spazi probabilmente destinati alla ristorazione con zona cucina, ripostiglio, ampia sala e bagni con antibagno divisi per sesso, ulteriore spazio a deposito e locali tecnici per serbatoi e impianti; quella che sembra essere la zona ristorazione appare incompleta per lavori edili non terminati, ma comunque attualmente utilizzabili a rustico/deposito/lavanderia. Un ulteriore alloggio è situato al piano primo



raggiungibile da scala esterna e costituito da zona giorno con angolo cottura, 2 stanze, 2 bagni e corridoio con ampie superfici a terrazzo.

I lavori sono stati realizzati a cominciare dal 2009 e sono pertanto relativamente recenti, le rifiniture sono semplici con pavimentazioni e rivestimenti dei bagni a piastrelle, murature intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburato, corpi finestrati con vetrocamera.

I due alloggi al piano terra e primo e le due camere al piano terra sono completi anche di impianti idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento a termosifoni e quindi utilizzabili. Viceversa, la zona ristorazione è solo parzialmente completa mancando le rifiniture nella sala più grande; la zona cucina non è attrezzata, è comunque presente un camino. I bagni vengono usati come lavanderia.

**LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO:** Il livello qualitativo edilizio è nella media. Lo stato conservativo appare discreto, problematiche a causa di umidità di risalita con formazione di macchie.

**BENE IMMOBILE 3** – Si tratta di un fabbricato precedentemente destinato a deposito per attrezzi agricoli poi decisamente ampliato per ottenere un alloggio abitativo composto da una zona giorno, disimpegno, bagno e camera da letto, portico.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura di tufo lasciata a vista, copertura con struttura in legno a falde inclinate e rivestite con tegole laterizie, sono presenti gli infissi quali il portoncino di ingresso e le finestre di cui alcune dotate di grata di protezione e persiana oscurante.

L'immobile è allo stato di rustico ovvero non sono presenti gli impianti né le rifiniture, anche il portico appare non del tutto completo e privo di parapetto su di un dislivello ad altezza variabile da un minimo di circa 1,00 metri a circa 3,00 metri.

Il fabbricato è situato su di un appezzamento di terreno dotato di cancello accessibile direttamente dalla via delle Zoccate snc; non è presente alcuna recinzione con gli altri terreni confinanti.

**LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO:** L'immobile appare utilizzato a deposito in quanto non completo. Il livello qualitativo edilizio è discreto, la struttura lignea del tetto è lasciata a vista negli interni.

---

N.B. Tutti i beni sin qui descritti condividono l'uso di spazi esterni comuni, accessi ed impianti esterni. Non vi è recinzione di separazione tra le varie corti pertinenziali. Si evidenzia altresì che l'accesso al compendio avviene da via delle Zoccate n. civ. 16 attraversando però una particella catastale esclusa dalla procedura.



## DATI CATASTALI

### BENE IMMOBILE N.1

Al momento del pignoramento l'immobile era identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano Romano (Codice: F064) Provincia di ROMA **come segue:**

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1	244 254 255	501		A7	1	7,5 vani		1.162,03 €	

**Indirizzo catastale:** Località L'Agnese snc piano: T

**Intestatari catastali:**

C.F.:

- Proprietà per 1/1

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



Allo stato attuale la particella 244 è stata sostituita con la particella 302 che contiene due subalterni il sub 501 e il sub 502 come appresso evidenziato:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	1	302 254 255	501		A7	1	7,5 vani	191 mq	1.162,03 €		

**Indirizzo catastale:**

Località L'Agnese snc piano: T

**Intestatari catastali:**

C.F.:

- Proprieta` per 1/1

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



**BENE IMMOBILE N.2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	1	302	502		D2				4.676,00€	T-1	

**Indirizzo catastale:** Località L'Agnese snc piano: T -1

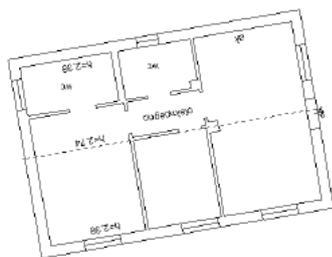
**Intestatari catastali:**

C.F.:

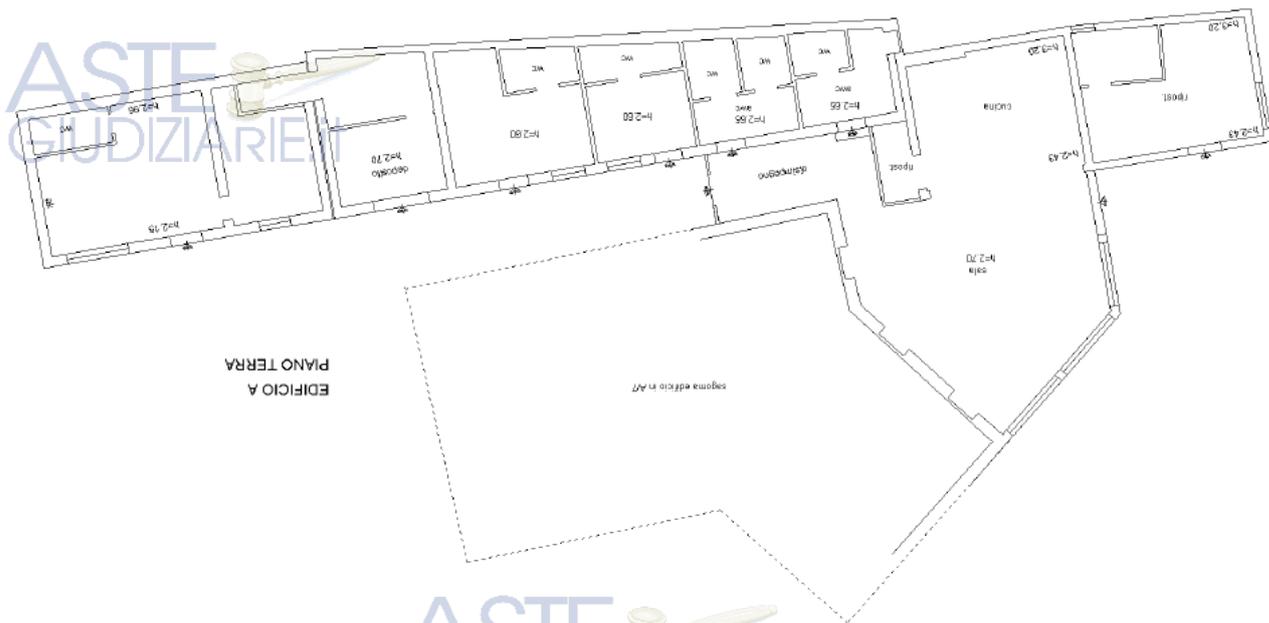
- Proprietà per 1/1



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



EDIFICIO A  
PIANO PRIMO



EDIFICIO A  
PIANO TERRA



**N.B.** Si evidenzia che parte dell'immobile situato al piano terra già ricompreso nella particella 244 sub 501 è, allo stato attuale, inserito nel sub 502.

**BENE IMMOBILE N.3**

Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano Romano (Codice: F064) Provincia di ROMA:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1	297			C2	6	18 mq	71 mq	29,75€	T

**Indirizzo catastale:** Località L'Agnese snc, piano T

**Intestatari catastali:**



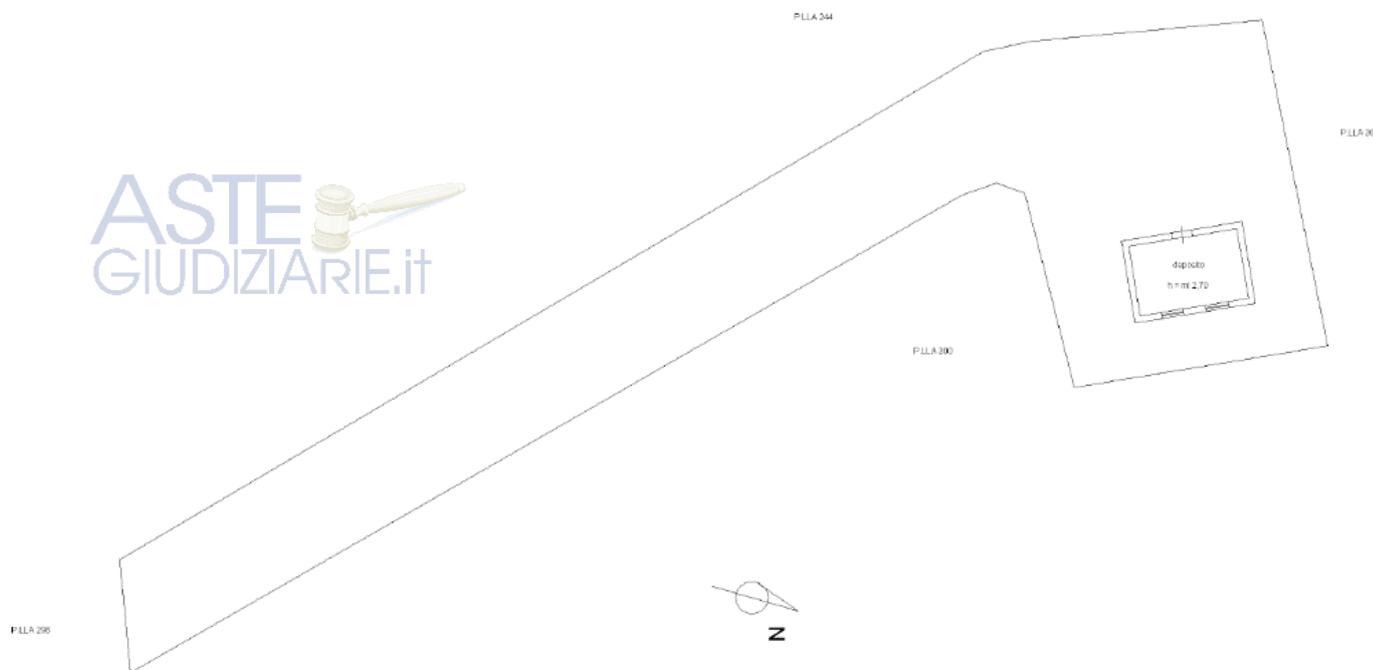
C.F.:

- Proprietà per 1/1



### **Planimetria catastale di u.i.u.:**

data di presentazione 17/06/2013 prot. n. RM0476734 (anteriore al pignoramento)



[ALLEGATO - Catastali]



### **Corrispondenza catastale**

In merito al **Bene immobile n.1 e n.2** in Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (Rm) Foglio 1, Particella 244, sub 501, cat A/7, Consistenza 7,5 vani, graffato con le Particelle 254 e 255 - ora Particella 302 sub 501- 502 - , si evidenzia che nel corso dei sopralluogo si è proceduto alla verifica delle consistenze che sono apparse per lo più conforme a quanto riportato in planimetria catastale di uiu.

Tuttavia, come già evidenziato, i lavori edili sono risultati incompleti, pertanto, non tutti gli spazi sono del tutto utilizzabili nella destinazione indicata in planimetria.

In merito al **Bene immobile n.3** in Catasto Fabbricati di Mazzano Romano (Rm) Foglio 1, Particella 297, cat C/2, consistenza 18 mq si è potuto appurare un ampliamento molto consistente rispetto a quanto presente in planimetria catastale finalizzato alla realizzazione di un alloggio abitativo con lavori non completi;



I dati catastali, pertanto, pur consentendo di individuare in modo univoco l'immobile appaiono incongruenti per la presenza di difformità edilizie.

**N.B.** Si evidenzia inoltre che quanto censito in catasto e rappresentato nelle relative planimetrie di u.i.u. è solo parzialmente supportato da idonei titoli autorizzativi edilizi. L'ultimo rilasciato è il PdC in sanatoria n. 250 del 26/05/2008, come meglio chiarito nei paragrafi successivi della relazione tecnica, mentre le attività catastali più recenti sono successive al 2012 (data di presentazione del 17/06/2013 e denuncia del 06/05/2015).

### Storia catastale

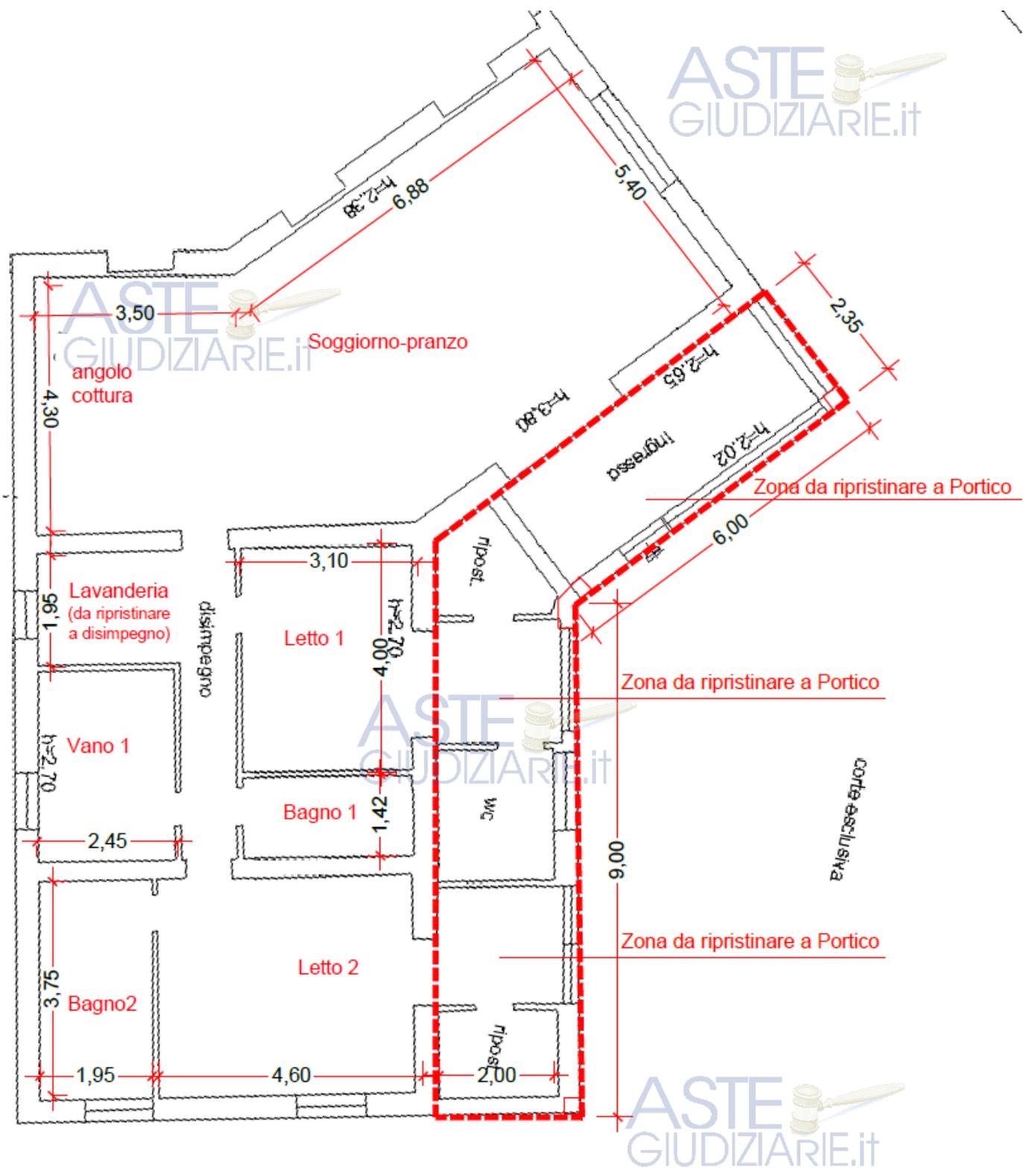
La particella 297 deriva dal frazionamento del 17/03/2013 prot. RM 0476734 della particella 244 graffata alle particelle 254-255, già Particella 244 graffata con le particelle 253-254-255.

## CONSISTENZA E PLANIMETRIE ALLO STATO ATTUALE

### BENE IMMOBILE 1 - Villino a destinazione abitativa con corte di pertinenza

R.g. E.I. 178/2015 Mazzano Romano Foglio 1 - Particella 302 sub 501- Particelle 254 -255						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno/pranzo e angolo cottura	58,9	70	1	70	2,40 ml-3,80 ml	T
Disimpegno (in parte da ripristinare)	9,9	12,8	1	12,8	2,70 ml-3,80 ml	T
Letto 1	12,4	15,4	1	15,4	2,70 ml-3,80 ml	T
Bagno 1	4,30	6,2	1	6,2	2,70 ml-3,80 ml	T
Letto 2	17,25	21,5	1	21,5	2,70 ml-3,80 ml	T
Bagno 2	7,15	10	1	10	2,70 ml-3,80 ml	T
Vano 1	8,45	11	1	11	2,70 ml-3,80 ml	T
Portico (da ripristinare)	32,0	34	0,3	10,2	2,70 ml-2,10 ml	T
Tettoia - Particella 255	7,40	7,40	0,1	0,74	2,15 ml-2,58 ml	T
Fabbricato (pollaio) Particella 254	9,50	12	0,25	3	2,93 ml-3,50 ml	T
Corte esclusiva	941	965	0,05	48,25		T
Totale superficie utile interna:				150,4		
Totale superficie accessoria:				990		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>209,09</b>		<b>209</b>

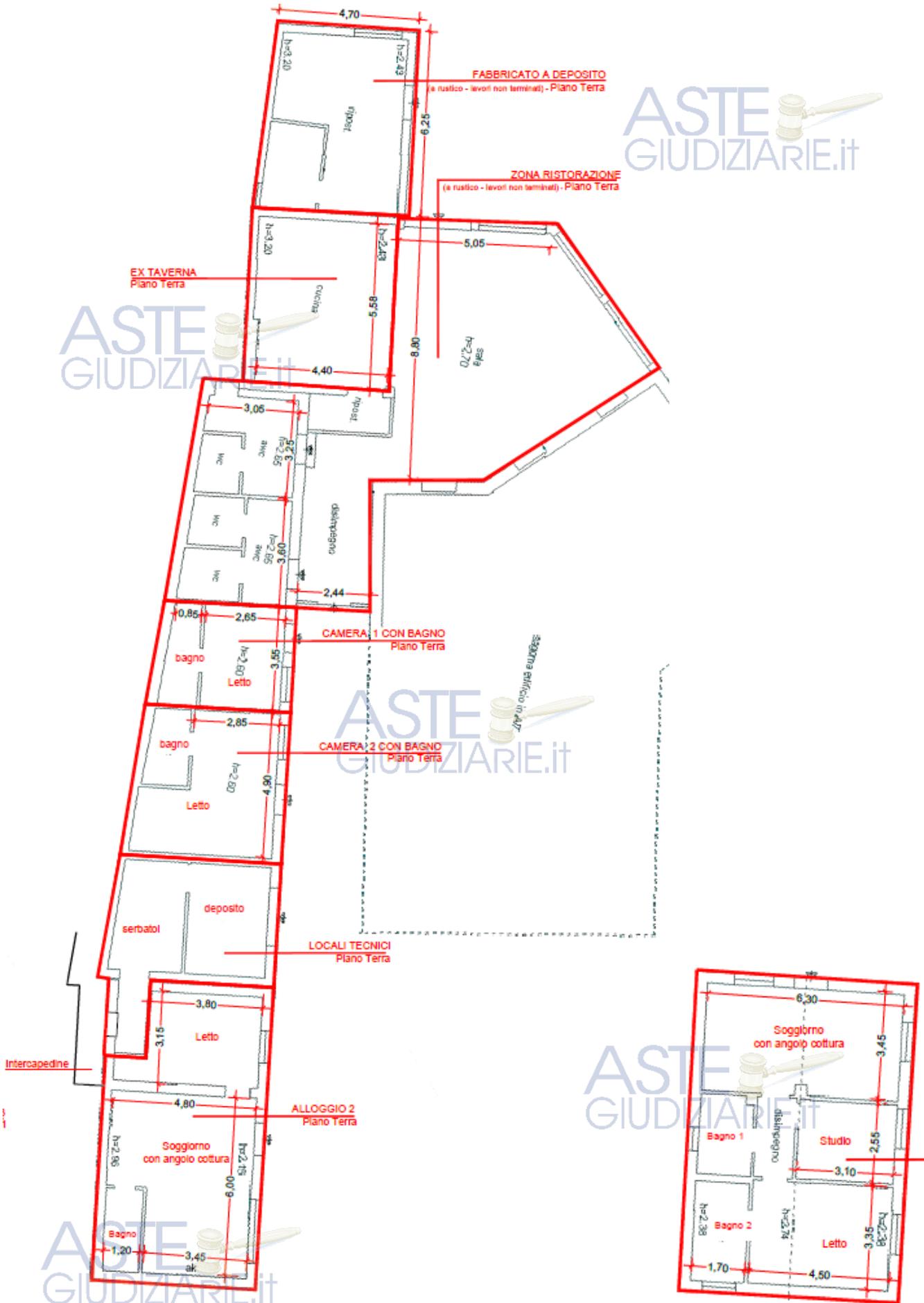




## BENE IMMOBILE 2 - Compendio con ambienti destinati ad attività turistico-ricettiva

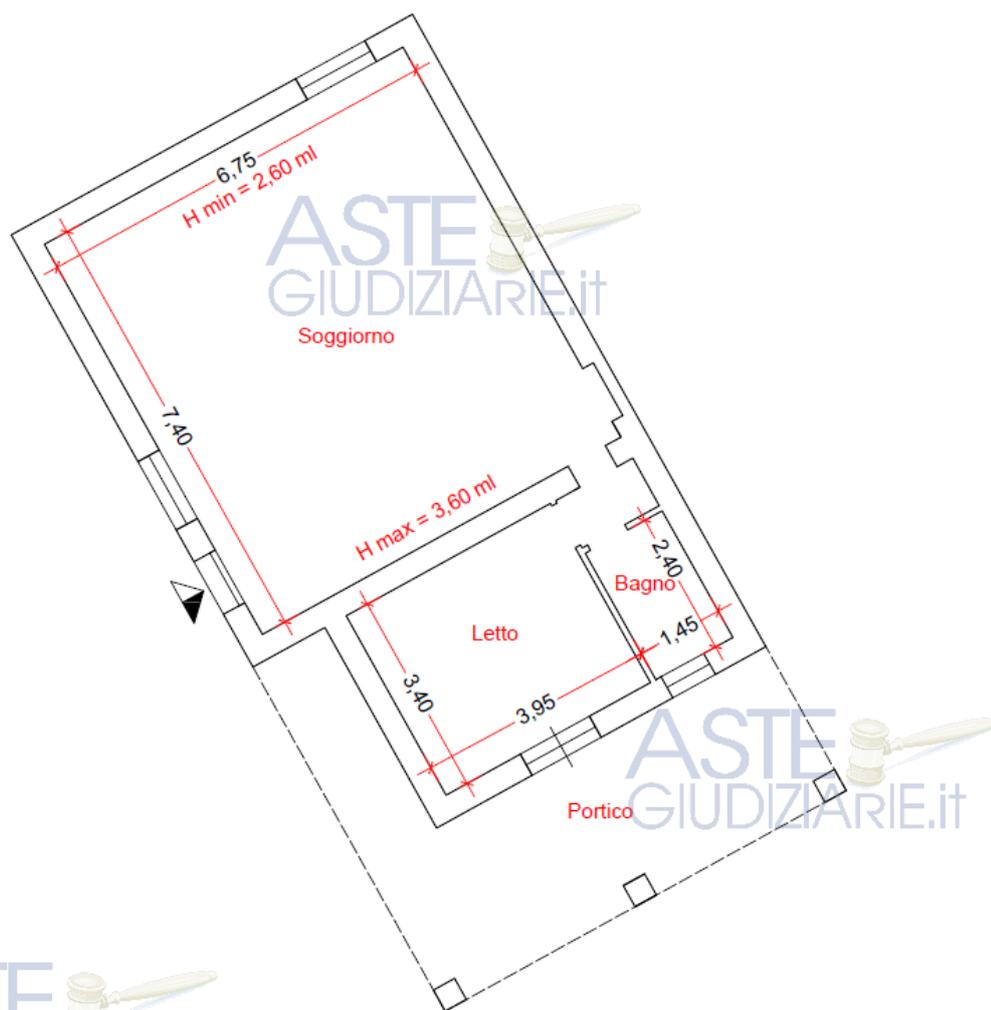
Alloggio 2 PT (da ripristinare)						
Destinazione	Utile mq	Lorda mq	Coefficiente	Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno con a.c.	25,00	30,5	1	30,5	2,60 ml	T
Letto	12,6	16,4	1	16,4	2,60 ml	T
Bagno	3,5	5,5	1	5,5	2,60 ml	T
<b>Totale superficie utile:</b>				<b>41,10</b>		
<b>Totale superficie lorda da mettere in pristino:</b>				<b>52,4</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,4</b>	<b>52</b>	
Camera 1 con bagno - Camera 2 con bagno - (da demolire)						
Destinazione	Superficie Utile mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Letto 1	9,41	10,8	1	10,8	2,60 ml	T
Bagno 1	3,5	5,7	1	5,7	2,60 ml	T
Letto 2	17,8	21,3	1	21,3	2,60 ml	T
Bagno 2	3,5	5	1	5	2,60 ml	T
Locali tecnici	21	23	0,5	11,5		T
<b>Totale superficie Utile:</b>				<b>55,21</b>		
<b>Totale superficie lorda da demolire:</b>				<b>65,8</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,3</b>	<b>54</b>	
Zona ristorazione (da demolire e/o da ripristinare)						
Destinazione	Superficie Utile mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Cucina (da ripristinare a taverna)	24	28	0,5	14	2,43 ml 3,20 ml	T
Zona ristorante (da demolire)	51	57	0,25	14,25	2,70 ml	T
Bagni, Disimpegno e ripostiglio (da demolire)	40	49	0,25	12,25	2,65 ml	T
Deposito (da demolire)	29	31,5	0,2	6,30	2,43 ml 3,20 ml	T
<b>Totale superficie utile :</b>				<b>144,00</b>		
<b>Totale superficie lorda da demolire:</b>				<b>137,5</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,80</b>	<b>47</b>	





### BENE IMMOBILE 3 - Alloggio 4 con corte

Alloggio 4 Part 297 (da demolire e/o da ripristinare)						
Destinazione	Superficie Utile mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Zona giorno con a.c. (da demolire)	50,0	60,70	0,25	15,18	2,60 ml-3,60 ml	T
Zona Bagno (da ripristinare)	3,5	5,5	0,25	1,375	2,60 ml-3,60 ml	T
Zona Letto (da ripristinare)	13,0	17	0,25	4,25	2,60 ml-3,60 ml	T
Zona Disimpegno (da ripristinare)	1,3	2,1	0,25	0,525	2,60 ml-3,60 ml	T
Portico (da demolire)	18,0	19	0,1	1,9		T
Spazi esterni (sbancamento da ripristinare)		411,7	0,1	41,17		T
<b>Totale superficie utile comprese aree esterne:</b>				<b>497,4</b>		
<b>Totale superficie lorda da demolire:</b>				<b>79,70</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,40</b>	<b>64</b>	



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

In sede di sopralluogo il villino al piano terra è stato trovato occupato dalla sorella dell'esecutata (*de cuis*), Sig.ra \_\_\_\_\_ che vi abita. L'alloggio al piano primo ed una camera con bagno al piano terra sono stati trovati occupati dal sig. \_\_\_\_\_ che si è dichiarato comodatario. Nei rimanenti locali vi sono materiali vari in deposito e/o mobilia.

Dal certificato storico di residenza risulta che l'esecutata risiedeva presso gli immobili in argomento dal 25/11/2008 alla data del decesso 30/05/2018. Dallo stato di famiglia si evince che il nucleo familiare era costituito dalla sola esecutata.

[ALLEGATO - **Certificati anagrafici**]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Registro, per la verifica di esistenza contratti di locazione degli immobili/comodato a nome dell'esecutata ha dato esito negativo; non risulta, cioè, registrato alcun contratto di locazione a nome dell'esecutata.

[ALLEGATO - **Certificato Ag. Entrate - Locazione**]

## CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'istanza inoltrata Agli Uffici preposti del Comune di Mazzano Romano per l'attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata con il certificato di Destinazione urbanistica in cui viene riportato quanto di seguito.

In riferimento all'analisi territoriale per l'accertamento del Demanio Civico e degli Usi Civici del dott. for. C. Miraldi presenti sul territorio di questo Comune, la part.lla 302 distinta al f. 1, risulta: **Allodio**.

[ALLEGATO - Istanza **Attestazione Usi Civici, censi, livelli- CDU**]

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Gli immobili non sono inseriti in condominio, pertanto, non vi sono vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



## PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

---

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano acquistate dalla parte esecutata con Atto di Compravendita del 21/11/2008, a rogito Notaio Nicola Maggiore, Rep 54228, Trascritto a Roma 2 in data 09/12/2008, al Reg Part N 43778 Reg Gen N. 74169, registrato presso Ufficio di Roma 1 il 06/12/2008 al n. 46307 serie 1T, dalla sig.ra .

A quest'ultima erano pervenuti in forza di Successione testamentaria in morte di titolare della quota di  $\frac{1}{2}$ , deceduto in data , den. n. 30, vol 291, del 26/11/2003, in virtù di testamento olografo depositato e pubblicato con verbale del Notaio Roberto Perna di Roma in data 07/12/2003 rep. 191284 registrato presso Ag Entrate Ufficio Roma 1 in data 25/11/2003.

Ai sigg. e L'UTILE DOMINIO era pervenuto in forza di atto di compravendita del 27 aprile 1974, notaio Benedetti Ferretti, rep 29447al Reg Part 11827 Reg Gen 14152.

A parte del terreno su cui è stato costruito il fabbricato è pervenuto in forza di Atto di compravendita del 21 marzo 2007, rep 836, notaio Gigliola Giordani, trascritto a Roma 2 in data 04 aprile 2007 ai nn 13485 Reg Part 27850 Reg Gen.

Risulta atto amministrativo del Sindaco del Comune di Mazzano Romano del 06 luglio 2005, rep 93 di legittimazione di occupazione terreni di demanio collettivo trascritto a Roma 2 al reg part 38145 reg gen 65267 del 05 ottobre 2005 a favore di

Passaggio a dal Comune di Mazzano Romano per il diritto del concedente e dai sigg. per il diritto di livellario parziale in ragione di  $\frac{1}{3}$  ciascuno.

Ai sigg. era pervenuto per successione in morte di , deceduto in data , denuncia di successione n. 8 vol 12674, registrata in data 12 luglio 1989, successione non trascritta.

Al sig. era pervenuto per atto di acquisto del 06 aprile 1974 rep 29403, notaio Benedetto Ferretti, trascritto a Roma 2 in data 19 aprile 1974 al reg part 10480 reg gen 12466, nonché in forza di atto di acquisto del 01 giugno 1974 rep 29525, trascritto a Roma 2 in data 06 agosto 1974, reg part 14643, reg gen 17601.

[ALLEGATO -Atto di compravendita - **Provenienza**]



N.B. La relazione del Custode giudiziario evidenzia: non risulta trascrizione dell'accettazione d'eredità.  
Non risulta trascritta la successione.

## FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE



In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 31/01/2023-20/04/2023, da cui sono risultate le seguenti formalità:

- |    |  |             |                  |                 |
|----|--|-------------|------------------|-----------------|
| 1. | Comune di MAZZANO ROMANO (RM) Catasto Fabbricati |             |                  |                 |
|    | Sezione urbana -                                 | Foglio 0001 | Particella 00244 | Subalterno -    |
| 2. | Comune di MAZZANO ROMANO (RM) Catasto Fabbricati |             |                  |                 |
|    | Sezione urbana -                                 | Foglio 0001 | Particella 00244 | Subalterno 0501 |

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 09/12/2008 - Registro Particolare 43788 Registro Generale 74169  
Pubblico ufficiale MAGGIORE NICOLA Repertorio 54228/16875 del 21/11/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 09/12/2008 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 74170  
Pubblico ufficiale MAGGIORE NICOLA Repertorio 54229/16876 del 21/11/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 07/05/2015 - Registro Particolare 12367 Registro Generale 17183  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1475/2015 del 17/03/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati

#### Dati della richiesta

Immobile : Comune di MAZZANO ROMANO (RM)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 1 - Particella 302



#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 19/04/2023

#### Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



## Dati della richiesta

Immobile : Comune di MAZZANO ROMANO (RM)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 1 - Particella 302 - Subalterno 501



## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 19/04/2023

## Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree in oggetto sono inquadrare dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2:

-nella Tav. A: L'area è ricompresa in parte nel Sistema del Paesaggio naturale Agrario ai sensi dell'art.23 delle NTA del PTPR ed in minima parte nel Sistema del Paesaggio naturale di continuità ai sensi dell'art.24 delle NTA del PTPR.

-nella Tav. B l'area è sottoposta al Vincolo dichiarativo ai sensi dell'art 134 lett. c) d) del D lgs 42/04 e ss. mm. ed ii. ' Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche' normate ai sensi dell'art.8 delle NTA del PTPR.

Ai sensi dell'art 25 delle NTA del PRG vigente nel Comune di Mazzano Romano, approvato con DGR n. 620 del 16/02/1994, la Particella 302 ricade in zona urbanistica omogenea agricola 'E' sottozona E1; tale sottozona è destinata prevalentemente all'agricoltura intensiva, sono consentite costruzioni necessarie alla conduzione del fondo con i parametri ed indici meglio specificati dell'Allegato Certificato di destinazione urbanistica, di seguito in stralcio.

- lotto minimo : m<sup>2</sup> 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria: 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> di cui soltanto lo 0,03 potrà essere utilizzato come massimo per uso residenziale;
- altezza massima : m. 7,50;
- distacco minimo dai confini: m.5;
- distacco minimo dalle strade: m. 10.

Per i manufatti annessi alla conduzione agricola si può consentire l'intervento su lotti non inferiori a m<sup>2</sup> 3000 con una altezza massima di ml. 2,30 ed un indice fondiario di 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Tali interventi sono comunque subordinati ad un piano di utilizzazione aziendale, così come previsto per le zone di trasformabilità limitata dall'art. 5b del piano territoriale paesistico n. 4 oftrv



[ALLEGATO - Certificato di Destinazione Urbanistica]



## TITOLI EDILIZI

---

Dallo studio della documentazione acquisita nel corso degli accessi agli atti effettuati presso gli uffici comunali (documentazione maggiormente significativa riportata qui in stralcio ed allegata alla presente in copia digitale) si desume quanto di seguito cronologicamente riportato:

- Per l'edificazione del nucleo originario del fabbricato è stato rilasciato il Nulla Osta in data 09/07/1974 e successiva Licenza edilizia n. 95 del 24/07/1974 per '*Costruzione di una casa di civile abitazione*'. L'autorizzazione preventiva è stata rilasciata dal Genio civile di Roma in data 09/07/1974 n. 7/138 e 7/139 prot. 13923. L'immobile, tuttavia, è stato realizzato in difformità del titolo edilizio assentito.
- Successivamente è stata presentata Istanza di Condonò con protocollo n. 3895/R/86 ai sensi della legge n. 47/1985. Il relativo Permesso di costruire in sanatoria n. 250 del 26/05/2008 prot. 3114 è stato rilasciato per '*Fabbricato di civile abitazione distinto in catasto al Foglio 1 particelle 244,253,254, 255*'. Si noti che detto Permesso di Costruire n. 250/2008 è stato fornito, dall'Ufficio Tecnico Comunale allo scrivente CTU, privo di elaborato grafico. A seguito di chiarimenti in merito, con protocollo n.901/2023, il Sindaco del Comune Mazzano Romano ha presentato 'Denuncia di smarrimento' del fascicolo presso l'Ufficio di Polizia Locale del medesimo Comune.
- Non è stato reperito alcun Certificato di agibilità per il compendio in argomento.
- Non vi sono certificazioni relative agli impianti.
- Non è stata reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica degli immobili.

[ALLEGATO - Titoli edilizi - N.O edilizio 1974 -PdC in sanatoria 250/2008]

## ATTIVITÀ EDILIZIA ESEGUITA IN ASSENZA DI TITOLI EDILIZI

---

Con verbale di sopralluogo del 06/04/2009 [ex art. 354 c.p.p. - Prot. n.2050 del 07/04/2009]. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia privata, congiuntamente all'Agente di Polizia Giudiziaria del Comune di Mazzano Romano rilevavano attività edilizia eseguita in assenza di idonei titoli autorizzativi, per '*Chiusura portico, sopraelevazione di un fabbricato, realizzazione di platee, pilastri e travi in c.a. e sbancamento di terreno*'. Lavori meglio descritti nel verbale corredato di rilievo fotografico e schemi grafici di seguito in stralcio:





Comune di Mazzano Romano prot. n. 0000368 del 16-01-2023 partenza

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ

ALL. C

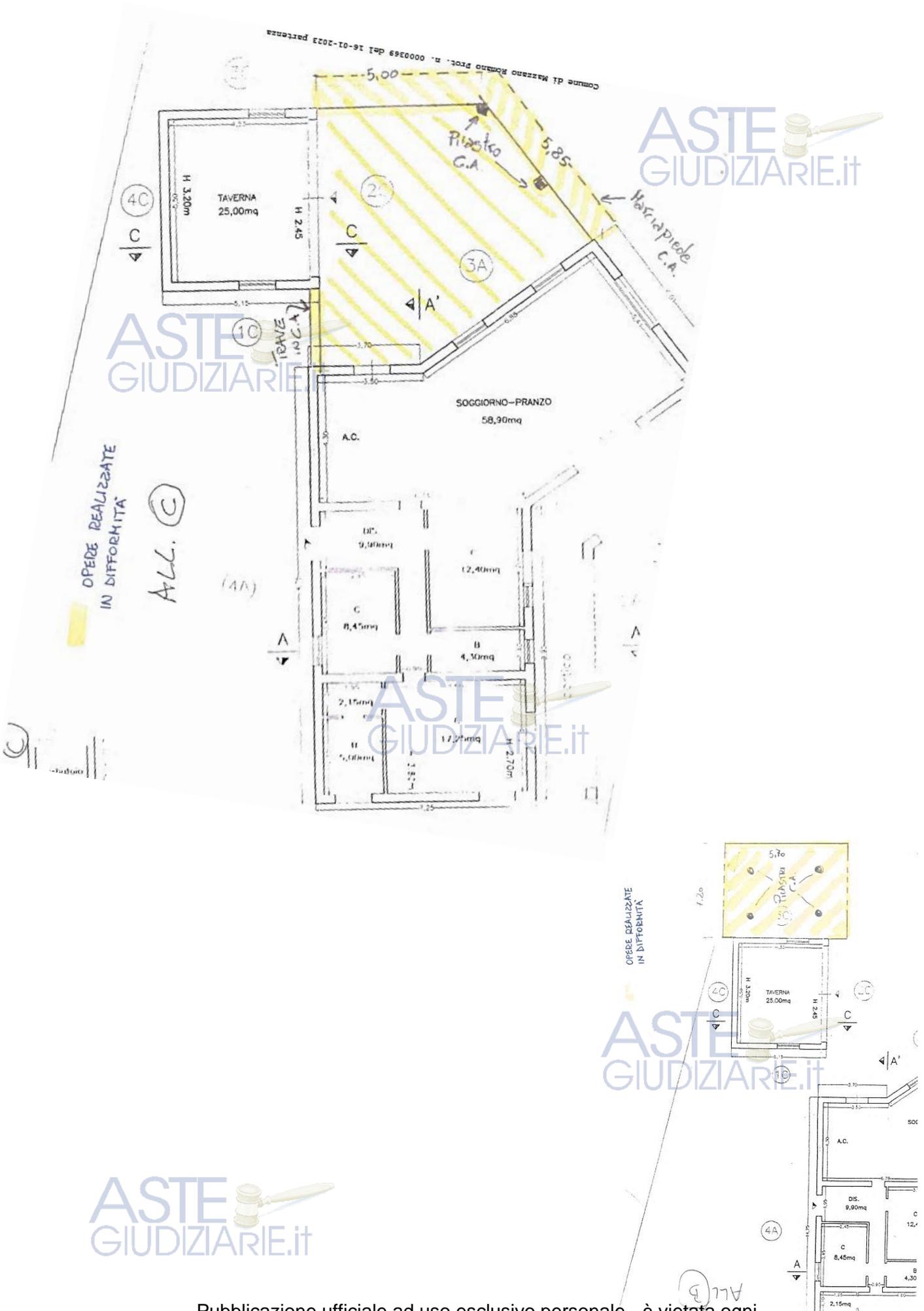
(4A)

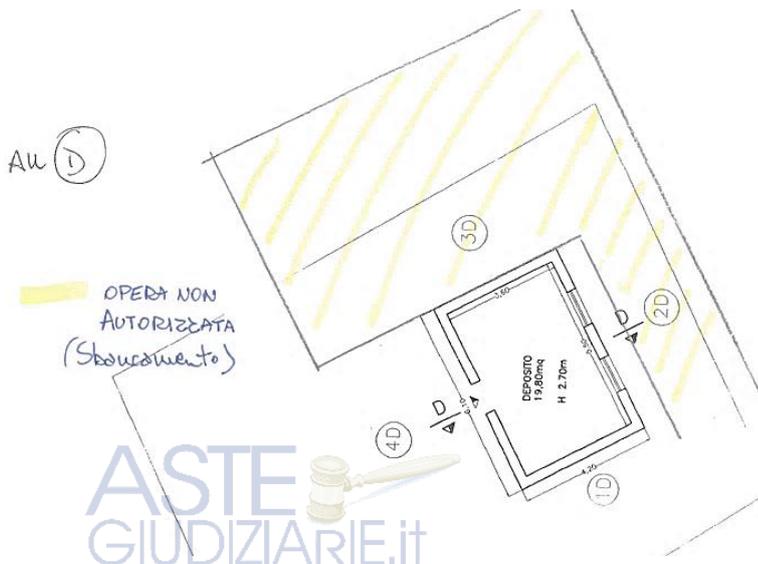
OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ

ALL. B

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECI GIAMPIERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a1601e04f30c139edce08d7480f3682





Veniva quindi emessa 'Ordinanza di demolizione e restituzione in pristino n.2 /2009 prot. 2082 del 10/04/2009', per le opere edilizie abusive su aree soggette a vincolo:

Con 'Verbale di sopralluogo prot. 4013 del 19/06/2013' avvenuto nell'ambito del Procedimento Penale n. 2224/09 al fine di constatare l'eventuale demolizione degli abusi, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha potuto accertare che le opere abusive erano ancora in essere.

Con successivo 'Accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione e acquisizione delle opere e area di sedime' prot. 4014 del 19/06/2013, il Comune di Mazzano procedeva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 del DPR 380/2001, ad avviare le procedure per la definitiva immissione in possesso dei beni abusivamente realizzati.

**DETERMINA**

di prendere atto dell'accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione di cui sopra, a seguito di accertamento dell'Ufficio Tecnico in data 18/06/2013 (prot. 4013 del 19.06.2013)

**ACCERTA**

la mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire nel termine intimato ai sensi dell'art dell'art. 33 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e art. 16 della LR 15/2008,

**AVVISA**

che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e art. 15 della L.R. 15/2008, il presente verbale ha un contenuto DICHIARATIVO e rileva un effetto già prodotto ipso jure pertanto costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione gratuita nei registri immobiliari dell'opera e dell'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, che sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

La trascrizione al registro immobiliare avverrà previa produzione di opportuno frazionamento.



L'UTC del Comune di Mazzano Romano forniva poi allo scrivente altri verbali e documenti comprovanti le attività di verifica richieste o effettuate dai Responsabili dell'ufficio tecnico comunale e dalla Polizia locale, tra cui il verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 3478/18' del 28/05/2018, congiunto tra i Responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Corpo di Polizia Locale; verbale con il quale si dà atto della presenza di ulteriori fabbricati dei quali tuttavia, data l'assenza della proprietaria, non si è avuta opportunità di rilievo di dettaglio.

Con ulteriore 'Verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. prot. 568/19 del 24/01/2019 eseguito dalla Polizia Locale' con il quale, si rinveniva sui luoghi ancora attività edilizia; si richiedeva al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dettagliata relazione tecnica per individuazione dei fabbricati già oggetto di demolizione e di quelli oggetto di eventuali ulteriori interventi repressivi. Faceva seguito 'Richiesta di relazione tecnica prot. 570/19' trasmessa all'Ufficio Tecnico Comunale dal corpo di Polizia Locale.

Su richiesta del precedente Esperto incaricato dal Giudice per le Esecuzioni nell'ambito della presente procedura, Arch. De Julis - il cui riscontro da parte degli uffici comunali è stato più volte sollecitato anche dal sottoscritto - il Comune di Mazzano Romano è stato invitato a fornire gli atti utili a documentare e correttamente individuare i beni immobili abusivi oggetto di eventuale acquisizione al patrimonio comunale (frazionamento delle aree acquisite o da acquisire evidenziate con verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. - Prot. n.2050 del 07/04/2009 ed 'Ordinanza di demolizione e restituzione in pristino di opere edilizie abusive su aree soggette a vincolo n.2 /2009 prot. 2082 del 10/04/2009') nonché ogni atto ed informazione utile riguardo l'iter di acquisizione dei beni immobili abusivi.

Si chiedeva in definitiva se, a seguito dell'accertamento dell'esistenza di ulteriori abusi, oltre a quelli oggetto di precedente ordinanza e verbale di inottemperanza, fossero stati rilasciati ulteriori ordinanze di demolizione e conseguenti verbali di inottemperanza.

Alle suddette richieste non vi è stato dato alcun riscontro da parte del Comune di Mazzano Romano.

Di contro, su richiesta del sottoscritto, in data 30/01/2023, si è tenuto un incontro presso gli uffici comunali alla presenza, oltre che dello scrivente, degli Istruttori tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Isp. Sup. del Corpo di Polizia Locale. In quella occasione sono state sommariamente ricostruite alcune vicende riguardanti i beni *de quo* e le connesse procedure amministrative. I tecnici comunali si impegnavano a fornire allo scrivente, a mezzo PEC ed entro il 08/02/2023:

- Copia conforme dei titoli edilizi comprensivi dei relativi elaborati grafici.
- Atti amministrativi di accertamento sulla eventuale titolarità e possesso delle porzioni immobiliari abusivamente realizzate.

L'incontro con gli uffici proseguiva con un sopralluogo congiunto presso gli immobili in argomento.



Successivamente venivano forniti allo scrivente CTU:

- Licenza edilizia n. 95 del 24/07/1974 per 'Costruzione di una casa di civile abitazione' con relativa autorizzazione preventiva rilasciata dal Genio civile di Roma.
- Permesso di costruire in sanatoria n. 250 del 26/05/2008 prot. 3114 privo di elaborato grafico allegato e relativa 'Denuncia di smarrimento' protocollo n.901/2023 del fascicolo presso l'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Mazzano Romano a cura del Sindaco del Comune.

Non è tuttavia stato fornito alcun grafico utile a identificare le porzioni immobiliari riferibili ai vari verbali di sopralluogo e ai vari titoli edilizi suindicati.



STATO DEGLI IMMOBILI AD OGGI

Dallo studio degli atti forniti dall'UTC e dall'esito del sopralluogo esperito in data 30/01/2023 dal sottoscritto congiuntamente ai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e Ufficiale di Polizia Locale, nonché dallo studio degli atti catastali depositati tra il 2013 e il 2015, sembrerebbe quindi che, rispetto a quanto riportato nel Verbale di sopralluogo Prot. n.2050 del 07/04/2009, il compendio immobiliare abbia visto la realizzazione di ulteriori abusi edilizi con lavori edili anche di notevole entità:

- il portico dell'edificio 'A' sarebbe stato chiuso completamente con conseguente aumento di cubatura residenziale.
- Il piano terra dell'edificio 'B', precedentemente destinato a deposito, sarebbe stato oggetto di modifiche interne con cambio destinazione d'uso per ottenere n.1 alloggio costituito da zona giorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. Il piano primo sarebbe stato completato in ogni sua parte per ottenere una ulteriore unità abitativa.
- l'edificio 'C', precedentemente destinato a taverna, sarebbe stato chiuso per ottenere una cucina; le due platee con pilastri sarebbero state completate e chiuse con partizioni murarie e corpi finestrati e completata la copertura; l'una, più grande, appare destinata ad area ristoro, l'altra permane allo stato rustico, privo di rifiniture.
- Risulta inoltre realizzata una ulteriore cubatura tra l'edificio 'B' e l'edificio 'A' di cui una zona è destinata ad ingresso e bagni collegati con la zona ristorante mentre nell'altra sono stati realizzati n. 2 minialloggi con camera da letto e bagno oltre ad un locale tecnico in cui è situato un serbatoio.

I lavori eseguiti al piano terra potrebbero quindi costituire un unicum da destinare da attività ricettiva.

- Infine, il fabbricato 'D' precedentemente destinato a deposito, ed interessato da uno sbancamento in adiacenza ai tempi del verbale del 2009, appare oggi visibilmente ampliato con una cubatura quasi triplicata rispetto alla preesistente, e destinato probabilmente ad abitazione.



Il tutto come desumibile dall'allegato fotografico, dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie elaborate dallo scrivente a seguito del sopralluogo del 21/03/2024.

## PARTICOLARITÀ DA EVIDENZIARE

Per tutto quanto sinora riferito si evidenzia quanto segue:

- I manufatti oggetto della presente sono solo in parte urbanisticamente autorizzati, ed in particolare solo il vecchio nucleo abitativo identificato nella presente relazione tecnica con il 'BENE IMMOBILE N.1' di cui all'odierno Foglio 1 Particella 302 sub 501 risulta realizzato a seguito di rilascio di titolo edilizio, le rimanenti porzioni sono da considerarsi completamente abusive.
- Il Permesso di costruire in sanatoria n. 250 del 26/05/2008 prot. 3114 con cui è stato regolarizzato l'immobile n.1 suddetto con relative pertinenze, è stato consegnato al sottoscritto dall'Ufficio tecnico comunale privo di elaborato grafico e con relativa 'Denuncia di smarrimento' protocollo n.901/2023 del fascicolo effettuata presso l'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Mazzano Romano a cura del Sindaco del Comune. Pertanto, la consistenza regolarizzata ed oggetto del richiamato PdC 250/2008 non è nota nè conoscibile. Tuttavia, una ragionevole ricostruzione è possibile mediante confronto con i grafici riportati nel Verbale di sopralluogo Prot. n.2050 del 07/04/2009 ex art. 354 c.p.p. con il quale i funzionari comunali rilevavano attività edilizia eseguita in assenza di idonei titoli autorizzativi. Tramite tale confronto sembrerebbe che l'immobile n.1 sia stato oggetto di modifiche della distribuzione interna e soprattutto di aumento di cubatura per chiusura del portico che pertanto va rimesso in pristino.
- Tutti gli altri fabbricati insistenti sui terreni oggetto di pignoramento sono da considerarsi abusivi in quanto non vi sono titoli edilizi autorizzativi per le modifiche di destinazione d'uso e/o aumento di cubatura.
- Le aree in argomento sono gravate da Vincolo dichiarativo ai sensi dell'art 134 let. c) d) del D lgs 42/04 e ss. mm. ed ii. ' Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche' normate ai sensi dell'art.8 delle NTA del PTPR.

N.B.1 Per quanto emerso, solo il fabbricato originario descritto al n.1 della presente relazione tecnica apparrebbe regolarizzabile mediante messa in pristino delle difformità realizzate. Le rimanenti porzioni oggetto della presente risultano prive di titoli edilizi autorizzativi e non possono essere ad oggi in alcun modo regolarizzate e quindi eventualmente trasferite successivamente ad una aggiudicazione nell'ambito della presente procedura esecutiva.



Non appare esservi possibilità di regolarizzazione neanche ai sensi dall'art. 40 comma 6°, del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si procede si sono formate in data posteriore a quelle dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

Le porzioni immobiliari abusive sono soggette alle procedure di cui all'art. 31 del DPR 380/2001, da attivarsi a cura del Comune di Mazzano, alla cui lettura si rimanda.

Come visto in precedenza, tali procedure sono state già espletate per una parte degli immobili ma, mancando la fase conclusiva per l'immissione dei beni al patrimonio comunale, risultano ancora intestate all'esecutata. L'autorità comunale, pur autorizzando il prosieguo dell'iter di vendita forzata dei beni, ha comunque dichiarato di riservarsi la facoltà di verificare il rispetto delle ordinanze di messa in pristino già emesse o emettibili anche nei confronti del futuro aggiudicatario.

N.B.2 Quanto sinora riferito rende non acquisibili i necessari certificati di agibilità; peraltro, gli alloggi, in particolare quelli del piano terra, sono caratterizzati da limitata altezza interna ed in qualche caso dall'assenza del rapporto tra superfici aeroilluminanti e dimensione dei vani.

## STIMA

Da quanto emerso in merito alla regolarità urbanistica del compendio si ritiene di procedere alla stima di quanto oggetto di regolare rilascio di titolo edilizio ovvero dell'abitazione identificata allo stato attuale in catasto con Particella 302 sub 501 del Foglio 1, comprendente anche la tettoia insistente sulla Particella 255, e del Manufatto ora adibito a pollaio presente sulla Particella 254. Detta stima procederà mediante metodologie normalmente in uso meglio descritte di seguito. Per le porzioni immobiliari realizzate senza titolo edilizio si valuterà l'eventuale vantaggio economico che potrebbe essere dato dall'uso delle stesse fino alla presumibile epoca di demolizione per rimessa in pristino.

### QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2021) - Settore Nord-ovest -Mazzano Romano- C58

Compravendita - Abitazioni I fascia =1000 €/mq II fascia= 800 €/mq

Locazione - Abitazioni I fascia = 3,5 €/mq mese II fascia=n.q.

- Valori OMI 1° semestre 2023 N.B. le quotazioni OMI per la zona suburbana di interesse non sono disponibili, pertanto, si prendono a riferimento quelle del centro abitato.

- Zona: B1 – Centrale/Centro abitato – Microzona:0 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore di mercato - Abitazioni civili =750 €/mq -1050 €/mq - Ville e villini =850 €/mq -1200 €/mq

Valori locazione - Abitazioni civili =3,3 €/mq mese- 4,8 €/mq mese- Ville e villini =3,3 €/mq mese  
- 4,8 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

## STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI TITOLO EDILIZIO

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti usando due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

### METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato

per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

### ESITO DELLA STIMA:



Considerato congruo un valore di stima pari a 1200,00€/mq per la compravendita e di 4,70 €/mq mese per la locazione. Considerata poi la superficie commerciale pari a 209 mq calcolata come nello schema di sotto, si avrà:

R.g. E.I. 178/2015 Mazzano Romano Foglio 1 - Particella 302 sub 501- Particelle 254 -255						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno/pranzo e angolo cottura	58,9	70	1	70	2,40 ml-3,80 ml	T
Disimpegno (in parte da ripristinare)	9,9	12,8	1	12,8	2,70 ml-3,80 ml	T
Letto 1	12,4	15,4	1	15,4	2,70 ml-3,80 ml	T
Bagno 1	4,30	6,2	1	6,2	2,70 ml-3,80 ml	T
Letto 2	17,25	21,5	1	21,5	2,70 ml-3,80 ml	T
Bagno 2	7,15	10	1	10	2,70 ml-3,80 ml	T
Vano 1	8,45	11	1	11	2,70 ml-3,80 ml	T
Portico (da ripristinare)	32,0	34	0,3	10,2	2,70 ml-2,10 ml	T
Tettoia - Particella 255	7,40	7,40	0,1	0,74	2,15 ml-2,58 ml	T
Manufatto (pollaio) - Particella 254	9,50	12	0,25	3	2,93 ml-3,50 ml	T
Corte esclusiva	941	965	0,05	48,25		T
Totale superficie utile interna:				150,4		
Totale superficie netta accessoria:				990		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>209,09</b>		<b>209</b>

#### VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_{0,\text{alloggio1}} = 1.100,00\text{€/mq} \times 209 \text{ mq} = \text{€ } 229.900,00$$

#### VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione del 4,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)



Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL\*valore unitario= 209 mq\* 4,70 €/mq = € 982,30

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 \* € 982,30 \*(1-0.35) = € 7.661,94

**Valore ordinario  $V_{CR\_alloggio1}$**  = € 7.661,94/0,03 = € 255.398,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare come segue:

**$V_{alloggio1} = V_0 + V_{CR}/2 = (\text{€ } 229.900,00 + \text{€ } 255.398,00)/2 = \text{€ } 242.649,00$**  (arrotondato)

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI** occulti nonché per esistenza di altri vincoli gravanti sul bene non espressamente evidenziati

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 242.649,00) = € 24.264,90

**$V_{alloggio1\ ridotto} = \text{€ } 242.649,00 - \text{€ } 24.264,90 = \text{€ } 218.384,10$**

#### **COSTO DEI LAVORI DI REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal suddetto valore bisogna detrarre il costo di regolarizzazione dell'immobile mediante messa in pristino del portico originariamente previsto nonché della diversa distribuzione interna. Occorre inoltre bisogna detrarre i costi del nuovo accatastamento in conformità al titolo edilizio già rilasciato.

<b>Costi di messa in pristino del portico e distribuzione interna</b>	
Lavori edili per smontaggio infissi e corpi finestrati esistenti, ricostruzione muraria, fornitura e posa in opera nuovi infissi. Lavori di ripristino distribuzione interna.	€ 10.000,00
Movimentazione, trasporti, smaltimento	
<b>subtot</b>	<b>€ 10.000,00</b>
Nuovo accatastamento con procedura Docfa	€ 500,00
<b>subtot</b>	<b>€ 500,00</b>
<b>TOT</b>	<b>€ 10.500,00</b>

**$V_{alloggio1\ ridotto} - \text{Costi per regolarizzazione} = \text{€ } 218.384,10 - \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 207.900,00$**

#### **STIMA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI ABUSIVE**

In considerazione del fatto che alcune porzioni immobiliari sono risultate abusive e non vi è possibilità di sanatoria, si è pensato di valutare il vantaggio economico che si potrebbe ottenere dall'uso di tali porzioni fino alla data stimata per l'eventuale demolizione prevista dall'Art. 31 del DPR 380/2001, o comunque fino al termine della loro funzionalità. Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è dato dalla seguente formula:

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

Crim è il costo necessario per la rimozione dell'abuso;

Rab è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;

Rcom è il canone che potrebbe essere corrisposto al comune in caso di acquisizione al patrimonio indisponibile;

i è il saggio di sconto;

m è il tempo atteso di acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del comune, espresso in anni;

n è il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni;

t è il tempo atteso di disponibilità dell'immobile prima che venga demolito, espresso in anni.

I due termini  $\frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n}$  e  $\frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$  esprimono rispettivamente il vantaggio conseguente all'uso dell'immobile non regolare e il peso conseguente alla sua rimozione. Quando la durata residua della funzionalità del bene è uguale o superiore alla sua disponibilità n è uguale a t nella formula sopra riportata.

Per il termine *Rab*, ossia il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse stato regolare, si prenderanno in considerazione le quotazioni immobiliari precedentemente riportate.

Per il termine *Rcom*, ossia il canone da corrispondere al Comune in caso di acquisizione al patrimonio indisponibile, si prenderà in considerazione il termine *Rab* dimezzato.

Considerato che dalla data del primo verbale di sopralluogo ex art. 354 c.p.p. ovvero Verbale Prot.n.2050 del 07/04/2009 redatto dagli uffici comunali ad oggi, marzo del 2024, sono passati 15 anni, si stima che il tempo residuo *m* per l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale indisponibile delle porzioni abusive possa essere stimato in ulteriori 6 anni.

Per il termine *Crim*, ossia il costo della demolizione, si considera il valore parametrico medio pari a 250€/mq (variabile da 400 €/mq a 150 €/mq).

La durata residua della funzionalità dell'immobile senza manutenzione straordinaria *n* è stimata in 15 anni.

Il tempo *t* di disponibilità dell'immobile fino alla demolizione è assunto pari a 15 anni.

Per il saggio di interesse legale si fa riferimento a quanto pubblicato in Gazzetta ufficiale n. 288 del 11/12/2023, con cui si fissa il saggio degli interessi legali pari a 2,5 %.

Fino all'acquisizione dei beni al patrimonio indisponibile si è ipotizzata:

- la locazione dell'intero piano terra composto da un alloggio bilocale con angolo cottura, letto e bagno; si è inoltre ipotizzato l'uso della zona ristorazione, che tuttavia considerato lo stato di incompletezza, verrà stimato per il solo uso accessorio a rustico o magazzino/deposito o lavanderia ed i diversi ambienti saranno ponderati con coefficiente rapportato al livello di finitura per dare conto dello stato avanzamento lavori.

- Si è poi ipotizzata la locazione dell'intero piano primo nel quale è stato ricavato un ulteriore alloggio compreso l'uso del terrazzo antistante e delle aree a verde adiacenti.

- La locazione dell'alloggio a uso magazzino o rustico ricavato sulla Particella 297 dove in precedenza risultava esistere un piccolo deposito.

Il tutto come in effetti rilevato in sede di sopralluogo.

## ESITO DELLA STIMA

### PIANO TERRA: ALLOGGIO 2 - n. 2 CAMERE CON BAGNO -

### ZONE A RUSTICO/DEPOSITO/LAVANDERIA

Si ritiene opportuno utilizzare la quotazione immobiliare media per la locazione pari a 4,50 €/mq/mese. Considerata la superficie lorda vendibile/utilizzabile nonché quelle da demolire e/o ripristinare come negli schemi che seguono, si avrà:

<b>Alloggio 2 PT (da ripristinare)</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Utile mq</b>	<b>Superficie Lorda mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale mq</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Soggiorno con a.c.	25,00	30,5	1	30,5	2,60 ml	T
Letto	12,6	16,4	1	16,4	2,60 ml	T
Bagno	3,5	5,5	1	5,5	2,60 ml	T
<b>Totale superficie utile:</b>				<b>41,10</b>		
<b>Totale superficie lorda da mettere in pristino:</b>				<b>52,4</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,4</b>	<b>52</b>	
<b>Camera 1-camera 2 (da demolire)</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Utile mq</b>	<b>Superficie Lorda mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale mq</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Letto 1	9,41	10,8	1	10,8	2,60 ml	T
Bagno 1	3,5	5,7	1	5,7	2,60 ml	T
Letto 2	17,8	21,3	1	21,3	2,60 ml	T
Bagno 2	3,5	5	1	5	2,60 ml	T
Locali tecnici	21	23	0,5	11,5		T
<b>Totale superficie Utile:</b>				<b>55,21</b>		
<b>Totale superficie lorda da demolire:</b>				<b>65,8</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,3</b>	<b>54</b>	



<b>Zona ristorante (da demolire e/o da ripristinare)</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Utile mq</b>	<b>Superficie Lorda mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale mq</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cucina (da ripristinare a taverna)	24	28	0,5	14	2,43 ml 3,20 ml	T
Zona ristorante (da demolire)	51	57	0,25	14,25	2,70 ml	T
Bagni, Disimpegno e ripostiglio (da demolire)	40	49	0,25	12,25	2,65 ml	T
Deposito (da demolire)	29	31,5	0,2	6,30	2,43 ml 3,20 ml	T
<b>Totale superficie utile :</b>				<b>144,00</b>		
<b>Totale superficie lorda da demolire:</b>				<b>137,5</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,80</b>	<b>47,00</b>	

Di cui superficie lorda vendibile/convenzionale Totale = 153 mq

Di cui superficie lorda da demolire Totale =203,30 mq

Per quanto detto si utilizzeranno i seguenti coefficienti

$$R_{ab} = 4,50 \text{ €/mq/ mese} \times 153 \text{ mq} \times 12 = 8.262,00 \text{ €}$$

$$R_{com} = (4,50 \text{ €/mq/ mese} \times 153 \text{ mq} \times 12) / 2 = 4.131,00 \text{ €}$$

$$C_{rim} = 203,30 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = 50.825,00 \text{ €}$$

$$i = 2,50\%$$

$$m = 6 \text{ anni}$$

$$n = 15 \text{ anni}$$

$$t = 15 \text{ anni}$$

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

Così procedendo si ottiene il seguente valore per le porzioni abusivamente realizzate al piano terra

$$\underline{V} \text{ P.T. abusivo} = \text{€ } 85.569,40 - \text{€ } 29.770,28 - \text{€ } 35.092,91 = \text{€ } 20.706,20$$

**COSTI DI RIPRISTINO:** stimati a corpo pari a € 3.000

$$\underline{V} \text{ P.T. abusivo detratti costi di ripristino dei volumi accessori esistenti} = \text{€ } 20.706,20 - \text{€ } 3.000 = \text{€ } 17.706,20$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI** occulti nonché per esistenza di altri vincoli gravanti sul bene non espressamente evidenziati

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 17.706,20 ) = € 1.770,62

V P.T. ridotto= € 17.706,20 - € 1.770,62 = **€ 16.000,00** (arrotondato)

### **PIANO PRIMO: ALLOGGIO 3 CON SUPERFICI A TERRAZZO**

Si ritiene opportuno utilizzare la quotazione immobiliare media per la locazione pari a 4,60 €/mq/ mese. Considerata la superficie lorda vendibile/utilizzabile nonché quelle da demolire e/o ripristinare come nello schema che segue si avrà:

Di cui superficie lorda vendibile/convenzionale Totale = 96 mq

Di cui superficie lorda da demolire Totale = 72,40 mq

Rab = 4,60 €/mq/ mese x 96 mq x 12= 5.299,20 €

Rcom = (4,60 €/mq/ mese x 96 mq 12)/2= 2.649,60 €

Crim = 72,40 mq x 250 €/mq= 18.100,00 €

i = 2,50%

m = 6 anni

n = 15 anni

t = 15 anni

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

Così procedendo si ottiene il seguente valore per le porzioni abusivamente realizzate al piano primo

V P.1. abusivo = € 54.883,73 - € 19.094,49 - € 12.497,43 = **€ 23.291,81**

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI** occulti nonché per esistenza di altri vincoli gravanti sul bene non espressamente evidenziati

Riduzione del valore di mercato = 10% (€23.291,81 ) = € 2.329,18

V P.1. ridotto= € 23.291,81 - € 2.329,18 = **€ 21.000,00** (arrotondato)

#### ALLOGGIO 4 ALLO STATO DI RUSTICO CON CORTE

Si ritiene opportuno utilizzare la quotazione immobiliare media per la locazione pari a 4,00 €/mq/ mese. Considerato lo stato dei lavori, la superficie lorda vendibile/utilizzabile nonché quelle da demolire e/o ripristinare come nello schema che segue si avrà:

Di cui superficie lorda vendibile/convenzionale Totale = 64 mq

Di cui superficie lorda da demolire Totale = 79,70 mq

$$R_{ab} = 4,00 \text{ €/mq/ mese} \times 64 \text{ mq} \times 12 = 3.072,00 \text{ €}$$

$$R_{com} = (4,00 \text{ €/mq/ mese} \times 64 \text{ mq} \times 12) / 2 = 1.536,00 \text{ €}$$

$$C_{rim} = 79,70 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = 19.925,00 \text{ €}$$

$$i = 2,50\%$$

$$m = 6 \text{ anni}$$

$$n = 15 \text{ anni}$$

$$t = 15 \text{ anni}$$

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

Così procedendo si ottiene il seguente valore per le porzioni abusivamente realizzate al piano primo

$$\underline{V} \text{ alloggio 4 su Part 297 abusivo} = \text{€ } 31.816,65 - \text{€ } 11.069,27 - \text{€ } 13.757,53 = \text{€ } \underline{6.989,86}$$

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI** occulti nonché per esistenza di altri vincoli gravanti sul bene non espressamente evidenziati

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 6.989,86) = \text{€ } 698,99$$

$$\underline{V} \text{ alloggio4 su part 297} = \text{€ } 6.989,86 - \text{€ } 698,99 = \underline{\text{€ } 6.300,00} \text{ (arrotondato)}$$

Riassumendo si ha:

$$\underline{V} \text{ alloggio 1 piano terra con corte esclusiva tettoia e manufatto} = \underline{\text{€ } 207.900,00}$$

$$\underline{V} \text{ P.T. - alloggio 2 - n.2 camere con bagno - zone a rustico/deposito/lavanderia} = \underline{\text{€ } 16.000,00}$$

$$\underline{V} \text{ P.1. alloggio 3 con superfici a terrazzo} = \underline{\text{€ } 21.000,00}$$

$$\underline{V} \text{ alloggio 4 con corte esclusiva Particella 297} = \underline{\text{€ } 6.300,00}$$

**LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta : € 251.200,00**

Considerato che l'accesso al compendio avviene da Via delle Zoccate n. civ. 16, attraversando però particelle catastali escluse dalla procedura sulle quali, già allo stato attuale, vi si esercita una servitù di passaggio di fatto, si ritiene in maniera cautelativa di segnalare la possibilità di sostenere costi a carico dell'aggiudicatario per la costituzione e trascrizione della servitù di passaggio su di esse:

Costi per la costituzione e trascrizione della servitù di passaggio su Particelle 256 -257 stimate in 3.500,00 €

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

Palestrina, li 24/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Ing. Ceci Giampiero*

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato - Catastali
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato - Trascrizione e Atto Compravendita-Provenienza
- ✓ Allegato - Certificati anagrafici
- ✓ Allegato - Comunicazione Ag.En -Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 31/01/2023-20/04/2023)
- ✓ Allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Allegato -Titoli edilizi - N.O edilizio 1974 -PdC in sanatoria 250/2008
- ✓ Allegato - Denuncia di smarrimento allegato grafico PdC in sanatoria n. 250/2008
- ✓ Allegato - Istanza definizione di condono con conteggio superfici
- ✓ Allegato - Verbale illeciti edilizi e rilievo 2009
- ✓ Allegato - Ordinanza di demolizione e messa in pristino 2009
- ✓ Allegato - Verbale inottemperanza 2013
- ✓ Allegato - Verbali polizia locale 2018-2019 -Verbale udienza 2020
- ✓ Allegato - Attestazione Usi civici
- ✓ Allegato - Decreto MEF 29/11/2023 saggio interessi legali
- ✓ Allegato - Dichiarazione Comune di Mazzano R. Prot.1099-2024
- ✓ Allegato - Quotazioni immobiliari

