

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO

TRIBUNALE DI TIVOLI

Sezione Fallimentare

Numero di Ruolo Fallimento : n° 8/2023 AL.FER. SRL

Giudice: Dr.ssa Beatrice Ruperto

Curatore Fallimentare D.ssa Maria Nicolai



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 3, piano S1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 6, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 9, piano S1.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1	7
Bene N° 5 - Garage ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1	7
Bene N° 6 - Garage ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 12, piano S1	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13



Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 4.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	21



Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 5.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	26
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 6.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29



Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Lotto 4	36
Lotto 5	37
Lotto 6	38
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	41
Lotto 4	41
Lotto 5	42
Lotto 6	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.300,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.300,00	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.300,00	43
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	44
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	44
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	45



INCARICO

In data 27/10/2023, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ed accettava l'incarico

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 3, piano S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 6, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 9, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIALE ALDO MORO N. 162-164 PIANO S1, EDIFICIO UNICO , SCALA U, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile censita al fg 21 p.lla 764 sub 49 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare dotata di porta in metallo

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIALE ALDO MORO N. 162-164 PIANO S1, EDIFICIO UNICO , SCALA U, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 52 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo



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

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIALE ALDO MORO N. 162-164 PIANO S1, EDIFICIO UNICO , SCALA U, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 58 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo

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

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIALE ALDO MORO N. 162-164 PIANO S1, EDIFICIO UNICO , SCALA U, INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 520 ad uso GARAGE cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo

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

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIALE ALDO MORO N. 162-164 PIANO S1, EDIFICIO UNICO , SCALA U, INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 521 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo

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

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A GALLICANO NEL LAZIO (RM) - VIALE ALDO MORO N. 162-164 PIANO S1, EDIFICIO UNICO , SCALA U, INTERNO 12, PIANO S1



L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 525 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare , dotato di serranda in metallo

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con sub 48; sub 50 ; sub 60

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	S1



Totale superficie convenzionale:	6,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	6,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 49, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 351,00 Piano S1
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 49 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 3,51 Piano S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	764	49		C2	4	4	5 mq	3,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio le cui parti comuni sono riportate nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO VALENTE DI PALESTRINA CON VERBALE IN DATA 9 FEBBRAIO 1995 REP.63972/17076

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un complesso immobiliare, l'altezza interna è di ml 3.35. Altezza interna utile: 3.35 ml, la Str. verticali e in Cemento armato e muratura, i Solai in latero cemento le pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco civile, la pavimentazione industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/05/1991 al	**** Omissis ****	compravendita



08/10/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE	09/05/1991	43973	12743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/05/1991	438	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE GIUSEPPE	08/10/2003	106725	28466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/10/2003	48189	31979
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

non risulta formalità iscritte

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Galliciano nel Lazio



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
C.E.n° 455/1992 : C.E. n° 515/1994;C.E n° 673/2000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta costituito il condominio, ma non si è potuto accertare l'importo medio annuo spese condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****



CONFINI

L'immobile confina con sub 51; sub 53 ; sub 60

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 52, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 351,00 Piano S1
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 52 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 3,51 Piano S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

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



								e			
	21	764	52		C2	4	4	5 mq	3,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio le cui parti comuni sono riportate nel **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO VALENTE DI PALESTRINA CON VERBALE IN DATA 9 FEBBRAIO 1995 REP.63972/17076**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un complesso immobiliare, l'altezza interna è di ml 3.35. Altezza interna utile: 3.35 ml, la Str. verticali e in Cemento armato e muratura, i Solai in latero cemento le pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco civile, la pavimentazione industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1991 al 08/10/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE	09/05/1991	43973	12743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/05/1991	438	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE GIUSEPPE	08/10/2003	106725	28466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/10/2003	48189	31979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Oneri di cancellazione

non risulta formalità iscritte

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Galliciano nel Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
C.E.n° 455/1992 : C.E. n° 515/1994;C.E n° 673/2000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta costituito il condominio, ma non si è potuto accertare l'importo medio annuo spese condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con sub 57; sub 59 ; sub 60

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 58, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 351,00 Piano S1
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 58 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 3,51 Piano S1



**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	764	58		C2	4	4	5 mq	3,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio le cui parti comuni sono riportate nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO VALENTE DI PALESTRINA CON VERBALE IN DATA 9 FEBBRAIO 1995 REP.63972/17076

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



non risultano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un complesso immobiliare, l'altezza interna è di ml 3.35. Altezza interna utile: 3.35 ml, la Str. verticali e in Cemento armato e muratura, i Solai in latero cemento le pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco civile, la pavimentazione industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1991 al 08/10/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE	09/05/1991	43973	12743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/05/1991	438	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE GIUSEPPE	08/10/2003	106725	28466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	25/10/2003	48189	31979



		2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

non risulta formalità iscritte

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Galliciano nel Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
C.E.n° 455/1992 : C.E. n° 515/1994;C.E n° 673/2000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta costituito il condominio, ma non si è potuto accertare l'importo medio annuo spese condominiali

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con SPAZIO DI MANOVRA , sub 521 ; sub 63

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	24,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 28/10/1993 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 23 mq Rendita € 45,14 Piano S1
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 520 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 23 mq Rendita € 45,14 Piano S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	764	520		C6	6	23	23 mq	45,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio le cui parti comuni sono riportate nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO VALENTE DI PALESTRINA CON VERBALE IN DATA 9 FEBBRAIO 1995 REP.63972/17076

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un complesso immobiliare, l'altezza interna è di ml 3.35. Altezza interna utile: 3.35 ml, la Str. verticali e in Cemento armato e muratura, i Solai in latero cemento le pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco civile, la pavimentazione industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1991 al 08/10/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE	09/05/1991	43973	12743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/05/1991	438	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE GIUSEPPE	08/10/2003	106725	28466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/10/2003	48189	31979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

non risulta formalità iscritte

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Galliciano nel Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
C.E.n° 455/1992 : C.E. n° 515/1994;C.E n° 673/2000



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta costituito il condominio, ma non si è potuto accertare l'importo medio annuo spese condominiali

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con SPAZIO DI MANOVRA , sub 520 ; sub 63

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	24,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	26,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 521, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 45,14 Piano S1
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 521 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 45,14 Piano S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	764	520		C6	6	23	23 mq	45,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio le cui parti comuni sono riportate nel **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO VALENTE DI PALESTRINA CON VERBALE IN DATA 9 FEBBRAIO 1995 REP.63972/17076**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un complesso immobiliare , l'altezza inetrna e di ml 3.35 Altezza interna utile: 3.35 ml, la Str. verticali e in Cemento armato e muratura, i Solai in latero cemento le pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco civile, la pavimentazione industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1991 al 08/10/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		VALENTE	09/05/1991	43973	12743
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/05/1991	438	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE GIUSEPPE	08/10/2003	106725	28466
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/10/2003	48189	31979
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

non risulta formalità iscritte

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Galliciano nel Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
C.E.n° 455/1992 : C.E. n° 515/1994;C.E n° 673/2000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta costituito il condominio, ma non si è potuto accertare l'importo medio annuo spese condominiali

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI



L'immobile confina con SPAZIO DI MANOVRA , sub 520 ; sub 63

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	24,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1993 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 521, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 45,14 Piano S1
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 764, Sub. 521 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 Superficie catastale 24 mq Rendita € 45,14 Piano S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	764	520		C6	6	23	23 mq	45,14 €	S1	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio le cui parti comuni sono riportate nel **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL MEDESIMO NOTAIO VALENTE DI PALESTRINA CON VERBALE IN DATA 9 FEBBRAIO 1995 REP.63972/17076**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un complesso immobiliare , l'altezza interna e di ml 3.35 Altezza interna utile: 3.35 ml, la Str. verticali e in Cemento armato e muratura, i Solai in latero cemento le pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco civile, la pavimentazione industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1991 al 08/10/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE	09/05/1991	43973	12743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/05/1991	438	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2003 al 18/04/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE GIUSEPPE	08/10/2003	106725	28466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/10/2003	48189	31979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

non risulta formalità iscritte



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Galliciano nel Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
C.E.n° 455/1992 : C.E. n° 515/1994;C.E n° 673/2000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta costituito il condominio, ma non si è potuto accertare l'importo medio annuo spese condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 3, piano S1
L'immobile censita al fg 21 p.lla 764 sub 49 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare dotata di porta in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 49, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.600,00
Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono



al fine di giungere al più probabile valore di mercato .
 Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Provincia: ROMA Comune: Gallicano nel Lazio
 Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Destinazione: Residenziale
 Destinazione: non residenziale
 Destinazione: non residenziale €300-€ 800
 Agenzie immobiliari €500-€ 1000,00
 Borsino immobiliare €450-€ 700.00
 Parametro utilizzato € 600

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 3, piano S1	6,00 mq	600,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
				Valore di stima:	€ 3.600,00

Valore di stima: € 3.600,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 3.300,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 6, piano S1
 L'immobile censito al fg 21 p.la 764 sub 52 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 52, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.600,00
 Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia



del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMA Comune: Gallicano nel Lazio

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Destinazione: Residenziale

Destinazione: non residenziale

Destinazione: non residenziale €300-€ 800

Agenzie immobiliari €500-€ 1000,00

Borsino immobiliare €450-€ 700.00

Parametro utilizzato € 600

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 6, piano S1	6,00 mq	600,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
				Valore di stima:	€ 3.600,00

Valore di stima: € 3.600,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 3.300,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 9, piano S1
L'immobile censito al fg 21 p.la 764 sub 58 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 58, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.600,00
Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e



collocazioni similari . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMA Comune: Gallicano nel Lazio

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Destinazione: Residenziale

Destinazione: non residenziale

Destinazione: non residenziale €300-€ 800

Agenzie immobiliari €500-€ 1000,00

Borsino immobiliare €450-€ 700.00

Parametro utilizzato € 600

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 9, piano S1	6,00 mq	600,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
				Valore di stima:	€ 3.600,00

Valore di stima: € 3.600,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 3.300,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1
 L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 520 ad uso GARAGE cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 21.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMA Comune: Gallicano nel Lazio

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Destinazione: Residenziale

Destinazione: non residenziale

Destinazione: non residenziale €600-€ 900

Agenzie immobiliari €700-€ 1000,00

Borsino immobiliare €500-€ 800.00

Parametro utilizzato €800.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO, scala U, interno 18, piano S1	26,00 mq	800,00 €/mq	€ 20.800,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 19.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO, scala U, interno 18, piano S1
L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 521 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164, ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMA Comune: Gallicano nel Lazio

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Destinazione: Residenziale

Destinazione: non residenziale

Destinazione: non residenziale €600-€ 900

Agenzie immobiliari €700-€ 1000,00

Borsino immobiliare €500-€ 800.00

Parametro utilizzato €800.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO, scala U, interno 18, piano S1	26,00 mq	800,00 €/mq	€ 20.800,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 19.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO, scala U, interno 12, piano S1



L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 525 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare , dotato di serranda in metallo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Provincia: ROMA Comune: Gallicano nel Lazio

Codice zona: D2Microzona: 0Tipologia prevalente: Destinazione: Residenziale

Destinazione: non residenziale

Destinazione: non residenziale €600-€ 900

Agenzie immobiliari €700-€ 1000,00

Borsino immobiliare €500-€ 800.00

Parametro utilizzato €800.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 12, piano S1	26,00 mq	800,00 €/mq	€ 20.800,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 19.000,00



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

Guidonia Montecelio, li 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo di proprietà soc AL.FER.
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria Stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Otofoto Satellitare
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Reportage Fotografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 3, piano S1
L'immobile censita al fg 21 p.lla 764 sub 49 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare dotata di porta in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 49, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Gallicano nel Lazio

Prezzo base d'asta: € 3.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 6, piano S1
L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 52 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 52, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Gallicano nel Lazio

Prezzo base d'asta: € 3.300,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 9, piano S1
L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 58 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 58, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Gallicano nel Lazio

Prezzo base d'asta: € 3.300,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1
L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 520 ad uso GARAGE cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Gallicano nel Lazio

Prezzo base d'asta: € 19.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1
L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 521 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Gallicano nel Lazio

Prezzo base d'asta: € 19.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Gallicano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 12, piano S1
L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 525 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare , dotato di serranda in metallo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C del PRG del Comune di Gallicano nel Lazio

Prezzo base d'asta: € 19.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.300,00

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 49, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	L'immobile censita al fg 21 p.lla 764 sub 49 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare dotata di porta in metallo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.300,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 52, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 52 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.300,00

Bene N° 3 - Cantina	
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 9,



	piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 58, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	L'immobile censito al fg 21 p.la 764 sub 58 ad uso cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare con porta in metallo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	L'immobile censito al fg 21 p.la 764 sub 520 ad uso GARAGE cantina è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		



Descrizione:	L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 521 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma rettangolare con SERRANDA in metallo
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - VIALE ALDO MORO n. 162-164 Piano S1, edificio UNICO , scala U, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 764, Sub. 520, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	L'immobile censito al fg 21 p.lla 764 sub 525 ad uso GARAGE è posto al piano interrato di Via Aldo Moro 162-164 , ha una forma geometrica rettangolare , dotato di serranda in metallo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

