

GIUDICE: Dott. Marco Piovano

CUSTODE: Avv. Maria Spagnoli

PROCEDURA n. 104/2022 R.G. EL

LEVITICUS SPV SRL / 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato Dott. Arch. Sara Degli Effetti Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il nr. 18.691

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Tivoli (RM) al nr. 112

Studio: Vicolo di Forma Rotta, 25 - 00132 Roma - Tel/Fax: 06/99344779 - 06/99334579

Sommario

INCARICO.....	3
SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA	3
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
DATI CATASTALI	4
TITOLARITA'	4
PROVENIENZE VENTENNALI relative al Fg 11 p.la 220 sub 3.....	5
Iscrizioni.....	5
Trascrizioni	5
PROVENIENZE VENTENNALI relative al Fg 11 p.la 227 sub 5 graffato con p.la 229 sub 3	5
Iscrizioni	5
Trascrizioni	5
VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI.....	6
VINCOLI	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
STATO DI CONSERVAZIONE.....	6
ONERI CONDOMINIALI	6
DESCRIZIONE.....	7
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	7
Lotto 1	7
Lotto 2	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	7
CONFINI.....	7
CONSISTENZA.....	7
REGOLARITA' URBANISTICO/CATASTALE	8
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	9
STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	10
Lotto 1	10
Lotto 2	10
ALLEGATI.....	12



INCARICO

Con disposizione emessa in data 22/05/2022, il Giudice per l'Esecuzione Dott. Marco Piovano nominava la sottoscritta Arch. Sara Degli Effetti, con studio in Roma in Vicolo di Forma Rotta, 25, 00132 Roma, email sara.deglieffetti@gmail.com PEC mail s.deglieffetti@pec.archrm.it TEL 06.993.44.779 FAX 06.993.34.579, Esperto ex art. 568 c.p.c.

In data 24/05/2022 prestava giuramento di rito, ove riceveva il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nell'incarico conferito ;

SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

La scrivente ha proceduto agli accertamenti commissionati ed in particolare:

- In data 27/05/2022 la scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, le planimetrie degli immobili oggetto di perizia, meglio identificati con Foglio 11, Particella 220, Subb. 3 e p.lla 227 sub 5 graffato con p.lla 229 sub 3;
- In data 27/05/2025 la scrivente ha richiesto copia del titolo di proprietà al Notaio Francesca Giusto;
- In data 31/05/2022 la scrivente ha richiesto all'Area Tecnica del Comune di Civitella San Paolo I Titoli autorizzativi relativi agli immobili siti in Via Aurelio Saffi;
- In data 21/10/2022 la scrivente ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Civitella San Paolo il rilascio dei certificati anagrafici;
- In data 07/10/2022 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv. Maria Spagnoli, presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto di perizia;
- In data 13/06/2022 la scrivente ha richiesto copia del Certificato relativo all'esistenza del gravame di uso civico sulla particelle su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento;

A seguito degli accessi agli atti effettuati si è proceduto a

- Controllare la completezza della documentazione
- Acquisire titolo di provenienza;
- Acquisire Certificati Anagrafici;
- Verificare la situazione proprietaria;
- Verificare la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato risulta essere titolare e le eventuali difformità sia a livello catastale che a livello urbanistico;

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione risulta completa;

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

1. Appartamento posto al piano 1 e distinto con sub 3;

Indirizzo: Via Aurelio Saffi, 11 CIVITELLA SAN PAOLO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A4) Abitazione di tipo popolare

2. Cantina posta al PT dalla consistenza di mq 22 ca;

Indirizzo: Via Aurelio Saffi, 10 CIVITELLA SAN PAOLO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C/2) Magazzini e locali di deposito

I dati contenuti nell'Atti di Pignoramento Immobiliare consentono l'adeguata individuazione del bene oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Dall'Esame della documentazione si attesta la conformità dei Dati Notarili e Catastali con quelli del bene oggetto di pignoramento;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
11	220	3	A/4	2	2,5	Totale: 56 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 56 m ²	Euro 225,95

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B496 - Sezione - Foglio 11 - Particella 220

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
11	227 229	5 3	C/2	4	22		Euro 26,13

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C784 - Foglio 11 - Particella 227

Codice Comune C784 - Foglio 11 - Particella 229

TITOLARITA'

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, appartiene al seguente intestatario:

1.


ASTE GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta essere stato compravenduto in data 25.07.2008 con Atto a rogito del Notaio Francesca Giusto Rep. 9.934 Raccolta 5.464 registrato a di Roma 4 il 30 luglio 2008 al n. 16304 Serie 1T;

PROVENIENZE VENTENNALI relative al Fg 11 p.lla 220 sub 3



Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 10419 Registro Generale 45992 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 9935/5465 del 25/07/2008



- TRASCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 26393 Registro Generale 45991 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 9934/5464 del 25/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 02/01/2012 - Registro Particolare 170 Registro Generale 203 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/13517 del 19/03/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 02/01/2012 - Registro Particolare 171 Registro Generale 204 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/13517 del 19/03/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 14/04/2022 - Registro Particolare 14529 Registro Generale 20276 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 630 del 24/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PROVENIENZE VENTENNALI relative al Fg 11 p.lla 227 sub 5 graffato con p.lla 229 sub 3

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 10419 Registro Generale 45992 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 9935/5465 del 25/07/2008

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 26393 Registro Generale 45991 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 9934/5464 del 25/07/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 14/04/2022 - Registro Particolare 14529 Registro Generale 20276 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 630 del 24/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI

Gli Immobili in oggetto ricadono in zona avente la destinazione urbanistica A (Centro Storico) del Piano Regolatore del Comune di Civitella San Paolo;

A seguito all'accesso agli atti effettuato in data 31/05/2022, presso gli uffici comunali, ne è emerso che la costruzione del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967 (Cfr. data presentazione degli elaborati catastali planimetrici 26/12/1939); e pertanto, data l'assenza di titoli presso gli uffici comunali si è proceduto ad effettuare accesso agli atti amministrativi presso gli uffici del Catasto dei Fabbricati di suddetto Comune per il reperimento della documentazione catastale di impianto relativamente ai cespiti oggetto di esecuzione; Non è stata rinvenuta L'Autorizzazione di Abitabilità nè tantomeno le certificazioni degli impianti;

Dall'analisi dello stato dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo il giorno 07/10/2022, alla presenza continua del Custode, ne è emerso che esistono delle difformità che possono essere elencate come segue:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni*
- *Variazione del Prospetto esterno (dovuta alla presenza di una finestra adiacente alla porta di ingresso)*

VINCOLI

L'immobile risulta essere sottoposto a vincoli ricognitivi di piano individuati dal D. Lgs 42/04 (rif. Codice dei beni culturali e del paesaggio - Parte III - Beni paesaggistici) di natura paesaggistico/ambientale;

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04

- *insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;*

Gli Immobili di cui alla presente stima non risultano gravati da uso civico, livello o censo;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile ad uso abitativo risultava essere in discreto stato conservativo internamente mentre all'esterno risultava essere in mediocre stato conservativo per via della sua vestustà mentre il locale cantina risulta essere in pessimo stato conservativo;

ONERI CONDOMINIALI

Dalle risultanze dei RR. II. emerge che non ci sono regolamenti di condominio trascritti per l'immobile oggetto di stima;

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano primo al quale si accede per mezzo di una scala esterna direttamente da Via Aurelio Saffi, composto allo stato attuale da soggiorno cucina, un wc, una camera; al piano terra è collocato un locale cantina allo stato rustico non intonacato;

L'immobile ha a disposizione tutti i servizi primari per via della sua posizione in zona centrale del Comune di Civitella San Paolo;

L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il lotto oggetto di esecuzione risulta essere divisibile e costituito dai seguenti beni:

Lotto 1

- Appartamento di 2,5 vani catastali sito in Civitella San Paolo (RM) alla Via Aurelio Saffi, 11 - Piano 1;

Lotto 2

- Cantina dalla consistenza catastale di 22 mq sito in Civitella San Paolo (RM) alla Via Aurelio Saffi, 10 - Piano T;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima, risultano essere stati costruiti in muratura ordinaria;

Gli infissi interni sono in legno di colore bianco e dotate di persiane in legno di colore verde, mentre il portone di ingresso é in legno di colore marrone scuro;

Le pavimentazioni interne sono realizzate con piastrelle 30x30 cm di colore bianco e beige ad eccezione dei rivestimenti della cucina di colore rosa ed aventi dimensioni 10x10 cm;

Le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre le pareti esterne risultano essere realizzati con intonachino;

CONFINI

L'Immobile di cui al lotto 1 risulta confinante con distacchi da altre proprietà, distacco da Via Aurelio Saffi;

L'Immobile di cui al lotto 2 risulta confinante con distacchi da altre proprietà, distacco da Via Aurelio Saffi;

CONSISTENZA

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano così composte (misure espresse in SIL e SEL):

CALCOLO SUPERFICI lotto 1		
ABITAZIONE		
	SIL in MQ	SEL in MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE P1	52,20	67,80

CALCOLO SUPERFICI lotto 2		
CANTINA		
	SIL in MQ	SEL in MQ
SUPERFICIE PRINCIPALE PT	22,00	33,00

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI LOTTI 1 E 2				
DESTINAZIONE	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE PRINCIPALE P1 LOTTO 1	52,20	67,80	1	67,80
SUPERFICIE PRINCIPALE PT LOTTO 2	22,00	33,00	0,50	16,50

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

Sui beni oggetto di pignoramento sono intervenute le seguenti variazioni:

Fg 11 plla 220 sub 3

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. RM1057652 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 182071.1/2009)
- VARIAZIONE del 15/07/2008 Pratica n. RM0957548 in atti dal 15/07/2008 DEG.CATEG.CATASTALE (n. 79202.1/2008)
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Fg 11 plla 227/5 graffato 229/3

- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

REGOLARITA' URBANISTICO/CATASTALE

Al fine di rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico/catastale, al momento, si rende indispensabile presentare una pratica edilizia sia per il ripristino parziale dello stato dei luoghi così come indicato nella planimetria di impianto sia per la diversa distribuzione degli spazi interni; Successivamente va effettuato il relativo aggiornamento della scheda catastale planimetrica;

Più specificamente si è scelto di effettuare decurtazioni a titolo di sanatoria come segue:

1. Per ciò che riguarda le modifiche della distribuzione interna si applica una sanzione pecuniaria pari ad € **1.000,00** (art. 6 bis comma 5 dPR 380/2001);

2. Per ciò che riguarda la presentazione di una pratica per rimessione in pristino parziale (art. 22 DPR 380/2001) e diversa distribuzione degli spazi interni (art. art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001) si ha un importo pari ad **€ 2.500,00** oltre ai diritti di istruttoria (comprensiva di variazione catastale);
3. Per ciò che riguarda la presentazione della variazione catastale si ha un importo di diritti di istruttoria pari ad **€ 50,00**;
4. Per ciò che riguarda i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi così come da planimetria di impianto, essi possono essere quantificati forfetariamente in **€ 2.500,00**;



Il tutto per un totale di **6.050,00 €**.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato, mediante la stima sintetica comparativa, ha proceduto da un lato ad effettuare una idonea indagine di mercato relativa ad immobili con caratteristiche simili e, dall'altro, alla consultazione dei dati forniti dell'Agenzia delle Entrate, la quale svolge costanti monitoraggi sul territorio nazionale, volti a definire l'andamento corrente del mercato immobiliare.

I dati che il C.T.U. ha in questa sede utilizzato come base di partenza, sono stati dunque estratti dall'archivio suddetto; essi sono afferenti al Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (Rm) e relativi all'anno 2022 - 1° semestre.

Provincia: **ROMA**

Comune: **CIVITELLA SAN PAOLO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO (VIALE UMBERTO I)**

Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni Civili**

Destinazione: **Residenziale**

Si determina così un valore unitario su cui basare il calcolo del valore attribuibile ai beni individuati.

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Abitazioni di tipo economico	Anno 2022 - 1° Semestre	Normale	750,00	1.100,00
				925,00	



STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti separati costituiti da:

Lotto 1

- Appartamento di 2,5 vani catastali sito in Civitella San Paolo (RM) alla Via Aurelio Saffi, 11 - Piano 1;

Lotto 2

- Cantina dalla consistenza catastale di 22 mq sito in Civitella San Paolo (RM) alla Via Aurelio Saffi, 10 - Piano T;

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI				
LOTTO 1	Superficie Convenzionale	Valore €/mq	Unitario	Valore complessivo €
Appartamento di 2,5 vani catastali sito in Civitella San Paolo (RM) alla Via Aurelio Saffi, 11 - Piano 1	67,80	750,00		50.850,00
LOTTO 1	Superficie Convenzionale in mq	Valore €/mq	Unitario	Valore complessivo €
Cantina dalla consistenza catastale di mq 22 sita in Civitella San Paolo (RM) alla Via Aurelio Saffi, 10 - Piano T	16,50	750,00		12.375,00

Lotto 1

Al valore ottenuto pari ad **€ 50.850,00** si applica una decurtazione a titolo di ripristino dello stato dei luoghi parziale/sanatoria per opere realizzate in difformità pari ad **€ 6.050,00** ottenendo un valore di mercato pari ad **€ 44.800,00**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad **€ 40.320,00**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad **€ 40.000,00**.

Lotto 2

Al valore ottenuto pari ad **€ 12.375,00** si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad **€ 11.137,50**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad **€ 11.000,00**.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

Il C.T.U.

Arch. Sara Degli Effetti
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI



1. Documentazione Catastale
2. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - 1 semestre;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificati Anagrafici
6. Tavola Analisi Vincoli
7. Atto di compravendita
8. Stralcio Piano Regolatore Generale
9. Comunicazione assenza uso civico e certificate di destinazione urbanistica

