

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 330/2022**

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	7
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	11
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	11
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	12
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	12
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	12
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	13
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	14
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	15
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	16

Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	17
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	19
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	19
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	20
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.....	26
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).....	27

Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	27
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	27
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	30
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	32
Bene N° 2 - Locale Cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato)	32
Stima / Formazione lotti	33
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.330/2022	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.000,00	40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con decreto fuori udienza del 19/02/2023, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, con studio in Via E. Gattamelata, 54 - 000176 - Roma, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La presente relazione viene depositata in ritardo rispetto ai tempi previsti in quanto seppur la richiesta di accesso agli atti amministrativi sia stata inoltrata al Comune di Civitella San Paolo in data 29/05/2023 via mail e PEC prot. n. 2376/2023, e sollecitata più volte, la stessa ha trovato risposta solo in data 27/10/2023 con prot. 4950/2023 (cfr. allegato n. 5).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.**
- **Bene N° 2 - Locale cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n. 66, piano Terra.**
- **Bene N° 2 - Locale cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n. 66, piano Terra (catastalmente seminterrato).**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa cantina siti nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, nel centro abitato del paese laziale.
E' ubicato in prossimità del centro storico, in Viale Umberto I n.66.

DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: CIVITELLA SAN PAOLO

Codice catastale: C784

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"

Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 195m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 42.19991

Longitudine: 12.57192

ASTE
GIUDIZIARIE®



Civitella San Paolo è un comune geograficamente ricompreso nella Valle del Tevere, che dista circa 50 Km da Roma. E'raggiungibile per mezzo della Via Tiberina o tramite l'autostrada A1, uscita Fiano Romano.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto urbanizzato, posto nelle immediate vicinanze del centro storico ed è caratterizzato dalla presenza di diversi edifici ad uso residenziale. E' servito dai principali tipi di servizi e infrastrutture (ufficio postale, supermercato, bar, scuole, etc), che distano poche centinaia di metri.

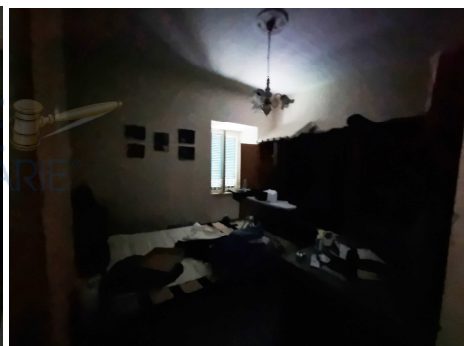
Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata da nuclei edilizi di vecchia edificazione realizzati prima del '900 e destinati per lo più alla residenza, con fabbricati articolati su 2/5 piani, realizzati con scarsa qualità architettonica.



Il fabbricato in cui l'unità immobiliare pignorata è ricompresa, è un edificio articolato su cinque livelli (PT-1-2-3-S1), privo di ascensore che è composto catastalmente di otto appartamenti, in realtà cinque dal numero delle cassette postali.

E' stato realizzato fine '800 inizi '900, con struttura in muratura portante in conci tufacei, rifinita in intonaco civile tinteggiato di colore chiaro, presente esclusivamente sulla facciata principale.

L'immobile pignorato è posto al piano terra, è privo di numero di interno ed è composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.



Insieme all'appartamento viene venduto un locale cantina posto al piano seminterrato, che verrà descritto quale bene n. 2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia

sostanzialmente conforme a quanto accatastato, eccezion fatta per una piccola difformità di cui si dirà in seguito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/10/2023.

Custode delle chiavi: dr. Fabrizio Ricciardi

In data 14/07/2023, la scrivente, unitamente al Custode giudiziario nominato dr. Fabrizio Ricciardi, si recava presso i luoghi di causa, come da comunicazione e telegramma, ma nessuno apriva l'abitazione. Veniva lasciata comunicazione in loco del tentato accesso a cui nessuno dava seguito (cfr. allegato n. 2).

Per tale ragione il Custode relazionava il GE e chiedeva di effettuare l'accesso forzoso che veniva eseguito con l'ausilio dei Carabinieri di Fiano Romano in data 23/10/2023.

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Il secondo cespite oggetto di stima è una cantina sita nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, in Viale Umberto I n.66, nello stesso stabile in cui è ricompreso il bene n.1.

Per le caratteristiche generali dell'area e del fabbricato si rimanda a quanto descritto nello stesso paragrafo per il bene n.1.

L'immobile pignorato è posto al piano terra dell'edificio, catastralmente seminterrato, ed ha accesso da un'area esterna condominiale, raggiungibile da una passaggio comune aperto posto su viale Umberto I, privo di numero civico, se non scritto con pennarello (n.66).

Percorso il passaggio si raggiunge un'area esterna mattonata dove c'è l'ingresso alla cantina. Si tratta di un unico grande ambiente con porta di ingresso in metallo, che ha quota di calpestio posta ad un livello inferiore rispetto all'area scoperta e con la stessa raccordata a mezzo di alcuni gradini.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/10/2023.

Custode delle chiavi: dr. Fabrizio Ricciardi

In data 14/07/2023, la scrivente, unitamente al Custode giudiziario nominato dr. Fabrizio Ricciardi, si recava presso i luoghi di causa, come da comunicazione e telegramma, ma nessuno apriva l'abitazione. Veniva lasciata comunicazione in loco del tentato accesso a cui nessuno dava seguito (cfr. allegato n. 2).

Per tale ragione il Custode relazionava il GE e chiedeva di effettuare l'accesso forzoso che veniva eseguito con l'ausilio dei Carabinieri di Fiano Romano in data 23/10/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I cespiti *de quibus* sono stati acquistati dal debitore in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Carella del 27/04/2017, rep. n. 189962/30248 (cfr. allegato n. 6).

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato si è dichiarato coniugato in regime di separazione legale dei beni. Nell'estratto di matrimonio acquisito presso il Comune di Rignano Flaminio si evince che l'esecutato si è separato in data 01/12/2006 antecedente l'acquisto del cespite (cfr. allegato n. 7).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

L'appartamento *de quo* confina con vano scala condominiale, distacco verso l'area esterna condominiale, Via Umberto I, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

La cantina pertinenziale confina invece con area esterna condominiale, passaggio comune, terrapieno per più lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	77,80 mq	1	77,80 mq	variabile dai ml 2.95 a ml 3.30	Terra
Totale superficie convenzionale:				77,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,80 mq		

Essendo stato pignorato l'intero non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità del bene.

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,00 mq	35,30 mq	1	35,30 mq	2,35 m	Terra (catastalmente seminterrato)

Totale superficie convenzionale:	35,30 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	35,30 mq	

Essendo stato pignorato l'intero non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 12, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 12, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 336,99 Piano T
Dal 27/04/2017 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 12, Sub. 502 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 336,99 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rappresenta che l'attuale sub 502, è stato generato dalla soppressione e fusione del sub 1 (C/2 di mq 30) e del sub 4 (A/6 di 1 vano) con variazione del 15/11/2011 pratica RM1289001 per variazione di toponomastica, fusione, variazione spazi interni e variazione della destinazione.

Dalle ricerche operate dalla scrivente presso gli Uffici del Catasto è emerso come per il sub 1 sia

esistente la planimetria di impianto (cfr. allegato n. 5) mentre per il sub 4 tale planimetria d'impianto non esista, ma solo i modelli 1 (dichiarazione di unità immobiliare urbana) e 5 (accertamento e classamento operato dall'ufficio), che si allegano (cfr. allegato n.5).

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 12, Sub. 503 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 mq Rendita € 34,45 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 12, Sub. 503 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 mq Superficie catastale 41 mq Rendita € 34,45 Piano S1
Dal 27/04/2017 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 12, Sub. 503 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 mq Superficie catastale 41 mq Rendita € 34,45 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

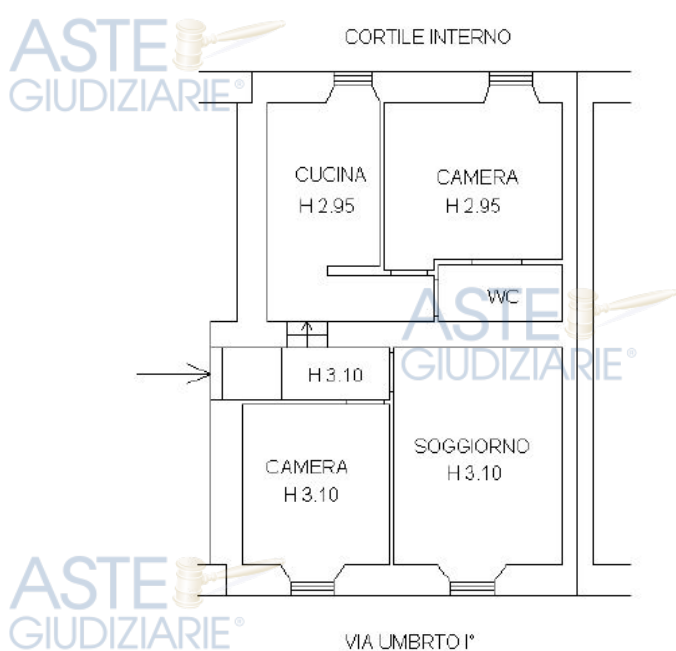
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

Catasto Fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

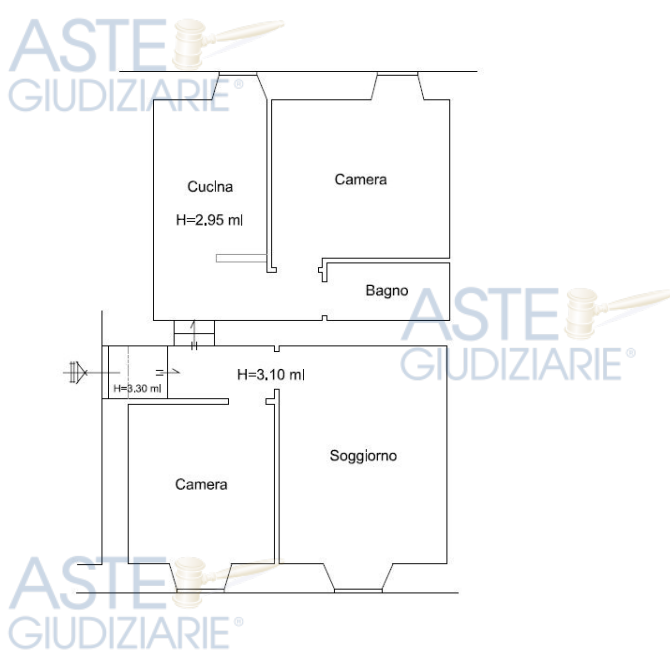
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	12	502		A4	1	4,5 vani	82 mq	336,99 €	T	

Corrispondenza catastale

L'appartamento in oggetto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale, eccezion fatta per l'errata graficizzazione del muretto basso presente in cucina, che non è a filo con la muratura della camera, ma leggermente arretrato.



PLANIMETRIA CATASTALE

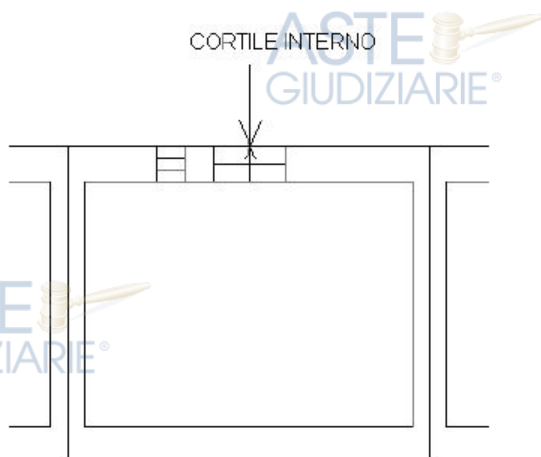


STATO DI FATTO

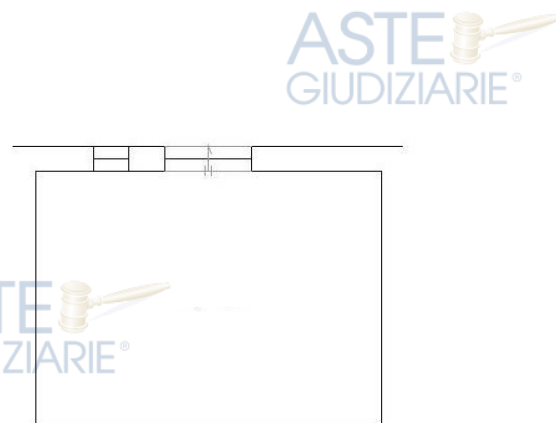
BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	12	503		C2	4	29 mq	41 mq	34,45 €	S1	

Il locale in oggetto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio del Catasto - Agenzia delle Entrate.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Gli immobili non risultano realizzati 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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

L'immobile versa in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).

Si rappresenta che non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto tutte le utenze sono risultate staccate.

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

L'immobile versa in mediocre stato di manutenzione con formazione di alcune muffe sulle pareti e sui soffitti (cfr. allegato n.1).

Si rappresenta che non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto le utenze sono risultate staccate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Nell'atto di provenienza del sub 4 risulta indicata tra le parti comuni l'uso di un balcone e l'uso del gabinetto, non identificabili in loco.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) -
VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) -
VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)**

Gli immobili in oggetto non risultano gravati da alcuno dei suddetti vincoli, eccezion fatta per una servitù gravante la cantina riportata nell'atto di provenienza del 1989.

In tale atto infatti è riportato "*... l'obbligo di mantenere le tubazioni idriche che attualmente attraversano la cantina-grotta finchè il venditore o i suoi eredi non trasferiscano a terzi la proprietà loro limitrofa che ne usufruisce....*" (cfr. allegato n. 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) -
VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA**

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è un edificio articolato su cinque livelli, PT-1-2-3-S1, privo di ascensore, realizzato fine '800 inizi '900, con struttura in muratura portante con conci tufacei sbozzati, ben visibili dalla lettura del prospetto posteriore dell'edificio, che presenta il paramento originale a faccia a vista.

Si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, con la facciata principale rifinita con intonaco civile tinteggiato di colore chiaro e cornici in stucco ad inquadrare finestre e portone di ingresso, anche se molto labili.

Ha copertura a tetto a falde inclinate con palombelli che sorreggono il pianellato.



L'immobile pignorato è privo di numero di interno ed posto al piano terra della palazzina. Si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno cieco, che è dotato di una sorta di finestra alta, di comunicazione con la stanza adiacente.

Tali stanze sono poste a diverse quote tra loro e sono raccordate a mezzo di gradini, che ne rendono poco agevole la fruizione, costituendo una rilevante barriera architettonica.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni: tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno, che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica. I pavimenti sono in ceramica, di vario formato, texture e colore. Gli infissi sono in parte in alluminio e in parte in legno, oscurati per mezzo di persiane in metallo.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia posta nel sottostante locale cantina, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità e che presumibilmente alimenta anche il riscaldamento. L'impianto elettrico, non a norma, è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto termico, presumibilmente di tipo autonomo, è predisposto e presenta radiatori in alluminio.

L'immobile è privo di porta blindata e dotato di citofono.

Insieme all'appartamento viene venduto un locale cantina posto al piano terra, catastalmente seminterrato, che verrà descritto quale bene n. 2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato, eccezion fatta per l'errata graficizzazione del muretto presente in cucina, che non è a filo con la muratura della camera, ma leggermente arretrato.

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Per le caratteristiche generali del fabbricato si rimanda a quanto descritto nel paragrafo soprastante per il bene n.1.

Il locale *de quo* ha accesso da un'area esterna condominiale, raggiungibile da una passaggio comune aperto, posto su viale Umberto I, privo di numero civico se non scritto con pennarello (n.66).

Percorso il passaggio comune si raggiunge un'area esterna mattonata dove c'è l'ingresso alla cantina.

Si tratta di un ambiente con porta di ingresso in metallo, posto ad una quota inferiore rispetto all'area scoperta e con la stessa raccordato a mezzo di alcuni gradini.

Ha dimensioni interne ml 6,40 x 4,70 circa; pavimentazione in battuto di cemento e pareti rustiche,

sbruffate a calce e tinteggiate.

Vi risultano installati un lavandino e una caldaia che serve presumibilmente l'abitazione di cui al bene n.1, posta al piano superiore.

L'immobile è dotato sia di illuminazione naturale, per mezzo di una finestra priva di infisso con affaccio sull'area comune, sia di illuminazione artificiale, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto le utenze sono risultate staccate.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

I beni staggiti allo stato sono liberi, essendo stato emesso dal GE ordine di liberazione in data 26/09/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1957	**** Omissis ****	Testamento pubblico di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 3	07/11/1959	61653	40455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio atti pubblici Roma	28/09/1959	3010	146/4
Dal 30/03/1959	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione a ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 3	07/11/1959	61653	40455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/1970	**** Omissis ****	Atto di compravendita e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Torina	05/12/1970	69100	5045
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 3	18/01/1971	5961	4665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Perugini	11/06/1989	1273	17
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2	17/06/1989	22484	15354
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione a ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	17/03/2010	16637	10121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma 8	19/07/2007	83	619
Dal 05/10/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione a ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2	27/08/2007	67590	34084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	27/03/2007	45	504
Dal 01/03/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità a ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annarita Capodiferro	01/03/2014	767	512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2	28/03/2014	16985	9446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Antonio Carella	27/04/2017	189962	30248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2	02/05/2017	19847	13699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Da segnalare che i codici fiscali di **** Omissis **** riportati nella ricostruzione della proprietà al ventennio, nell'ambito della relazione notarile, sono diversi tra loro.

Si rappresenta inoltre che tale ricostruzione è incompleta in quanto l'attuale sub 502 pignorato deriva dalla fusione degli originari subb 1 e 4, ad oggi soppressi.

Nella relazione notarile agli atti è stata ricostruita la storia al ventennio del sub 502 e del sub 4, ma non del sub 1. Si precisa che in data 06/11/2023 è stata depositata, a tal proposito, nuova relazione notarile.

Dalle ricerche operate dalla scrivente presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 e 3 è emerso come il sub 1 sia pervenuto ai danti causa dell'esecutato, in virtù di successione alla loro madre **** Omissis ****, la quale ne era proprietaria per la quota e diritti pari all'intero in forza di atto di compravendita e divisione a rogito Notaio Vittorio Torina, rep. n. 69100/5045 del 05/12/1970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3, alla formalità n.4665 del 1971.

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/06/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Perugini	11/06/1989	1273	17
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2	17/06/1989	22484	15354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	17/03/2010	16637	10121
		Registrazione			
Dal 05/10/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma 8	19/07/2007	83	619
		Dichiarazione di successione a			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/03/2014	**** Omissis ****	CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2	27/08/2007	67590	34084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	27/03/2007	45	504
		Accettazione tacita di eredità a			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annarita Capodiferro	01/03/2014	767	512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II.	28/03/2014	16985	9446

		ROMA 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Carella	27/04/2017	189962	30248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2	02/05/2017	19847	13699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Da segnalare che i codici fiscali di **** Omissis **** riportati nella ricostruzione della proprietà al ventennio, nell'ambito della relazione notarile, sono diversi tra loro.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

**BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) -
VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 02/05/2017
Reg. gen. 19848 - Reg. part. 3247
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Antonio Carella
Data: 27/04/2017
N° repertorio: 189963
N° raccolta: 30249

Trascrizioni

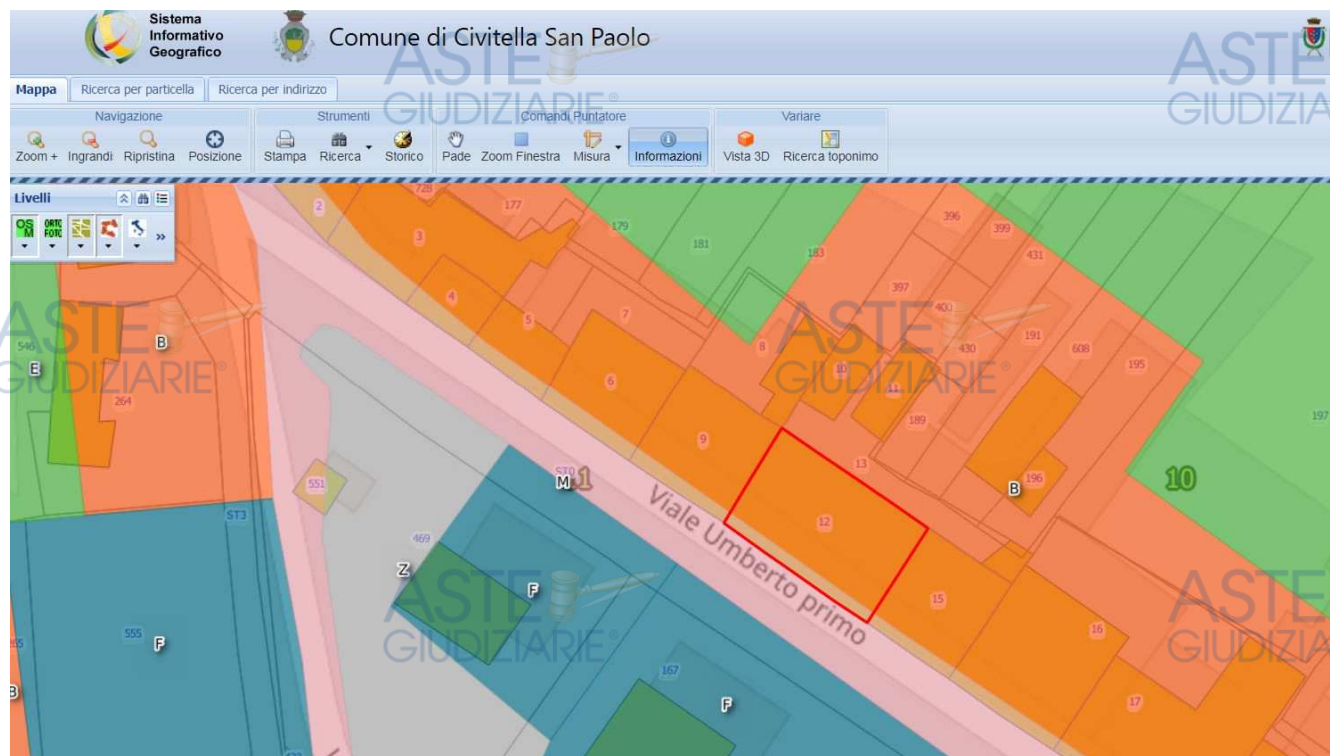
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 13/01/2023
Reg. gen. 1531 - Reg. part. 1050
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) -
VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) -
VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)**

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Civitella San Paolo (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della Zona B - di completamento - sottozona B1, che identifica, in parte, le costruzioni realizzate in epoca anteriore al 1940, gravata da vincolo sismico (zona 2B) e paesaggistico (DLvo 42/04).



Informazioni	
Dettagli e Streetview Ricerca per particella PRG Comuni Territorio Metropolitano (mosaico)	
Strato	PRG Comuni Territorio Metropolitano (mosaico)
Caratteristica	7170
id	7170
comune	Civitella San Paolo
zona	B1
tavola	058033_P2_Zoning_Urbano_2M.jpg
base	CATASTO
dati	06/11/1996
scala	1:2.000
codifica	033_B_BZ01_----WF----W02_U001
Zona omogenea	B

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
 - Sistema del Paesaggio Insediativo
 - Fascia di rispetto dei centri e dei nuclei storici 150 mt.

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
 - Sistema del Paesaggio Insediativo
 - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

In base alla Tavola B, l'immobile ricade in:

- Beni Paesaggistici
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Aree urbanizzate.

- Beni Paesaggistici
 - Vincoli ricognitivi di piano
 - Fascia di rispetto dei centri storici
 - Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04.

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

TAVOLA A

- Paesaggi
 - Paesaggio degli insediamenti urbani.

- Fascia di rispetto dei centri storici

TAVOLA B

- Aree urbanizzate
- Paesaggio degli insediamenti urbani.

- Beni ricognitivi di piano
 - Fascia di rispetto dei centri storici.

TAVOLA C

- ASTE GIUDIZIARIE**
- Beni del patrimonio culturale
 - Tessuto urbano
 - Paesaggio degli insediamenti urbani.



REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA



Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato come l'immobile sia stato edificato prima del 1942, pertanto prima che venisse istituito l'obbligo di richiedere la Licenza Edilizia per le costruzioni.

La planimetria catastale di impianto del sub 1, presentata in data 28/12/1939 (cfr. allegato n. 5) e il modello 1 relativo al sub 4, di pari data, entrambi acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, comprovano l'esistenza degli immobili a detta data e ne attestano la legittimità urbanistico-edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Relativamente all'attuale consistenza e destinazione d'uso dell'immobile, si evidenzia che essa nasce a seguito di variazione catastale effettuata con DOCFA prot. RM1289001 del 15/11/2011 presentata dai danti causa dell'esecutato per variazione di toponomastica, fusione, variazione spazi interni e variazione della destinazione. Con tale variazione, come in precedenza specificato, sono stati soppressi i subb 1 (C/2 di mq 30) e 4 (A/6 di 1 vano) e costituito l'attuale sub 502.

Al DOCFA in oggetto, acquisito dal tecnico redattore, (cfr. allegato n. 5) è allegato atto notorio del 29/10/2011 in cui i danti causa dell'esecutato attestano che la fusione dei subb 1 e 4 e il cambio di destinazione d'uso del sub 1 in abitazione, sono avvenuti antecedentemente il 1966.

Tale dichiarazione - relativamente alla fusione - non trova riscontro con la ricostruzione della



proprietà operata dalla scrivente, in quanto i sigg. **** Omissis ****, genitori dei danti causa, hanno acquistato il sub 4 da cui è stato in parte originato l'attuale sub 502, solo in data 11/06/1989, chiaramente successiva a quanto dichiarato nell'atto notorio.

In merito alla destinazione ad abitazione del sub 1, sia nel testamento olografo di **** Omissis **** del 30/09/1957, che nell'atto di divisione del 05/12/1970 (cfr. allegato n. 6) si parla di "vano di una casa" in Viale Umberto I e non di una cantina, per cui è plausibile ritenere che già a partire da 1957 l'immobile avesse tale destinazione, seppur non rispondente a quella catastale dell'epoca.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono stati rinvenuti titoli abilitativi di sorta, rilasciati a nome dell'esecutato o dei suoi danti causa (cfr. allegato n. 5). In mancanza di documentazione edilizia e in virtù degli atti di cui sopra, si ritiene che il cambio d'uso sia legittimo in quanto antecedente il 1967, mentre la fusione sia stata realizzata *sine titulo*.

Per sanare tale irregolarità l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà affidare a tecnico di propria fiducia la redazione di una CILA in sanatoria, con la quale sarà possibile regolarizzare anche l'errata graficizzazione del muretto presente in cucina, che non è a filo con la muratura della camera, ma leggermente arretrato.

Il costo presunto per tali attività comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, etc, può essere quantificato forfettariamente in € 5.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale, non hanno consentito di rinvenire titoli abilitativi per l'immobile in oggetto (cfr. allegato n. 5).

Tuttavia, il modello 1 redatto il 28/12/1939 e acquisito presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate fa menzione di un locale cantina/sgombro annesso all'appartamento, posto al piano terreno e di superficie di mq 12, che presumibilmente è quello in oggetto.

Ciò comprova l'esistenza dell'immobile a detta data e ne attesta la legittimità urbanistico-edilizia.

L'unica difformità inerisce la superficie complessiva del cespite che sembrerebbe essere stata ampliata nel corso del tempo, avendo allo stato una superficie netta di mq 30 circa contro i 12 mq di cui al modello 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non avendo alcun documento in grado di attestare in quale epoca sia stato effettuato l'ampliamento del locale, la scrivente nulla può riferire in merito alla sua legittimità o meno e del tutto ne terrà debitamente conto in seno valutazione di stima, prevedendo un abbattimento del valore per tale incertezza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA

BENE N° 2 - LOCALE CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I N.66, PIANO TERRA (CATASTALMENTE SEMINTERRATO)

Da quanto dichiarato da uno degli inquilini dello stabile l'immobile non è ricompreso in condominio.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa cantina siti nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, nel centro abitato del paese laziale, in Viale Umberto I, n.66.

L'immobile pignorato è posto al piano terra, è privo di numero di interno ed è composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

Insieme all'appartamento viene venduto un locale cantina posto al piano seminterrato, che verrà descritto quale bene n. 2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ad eccezione dell'errata graficizzazione del muretto basso posto in cucina.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella San Paolo

- Fg. 11, Part. 12, Sub. 502, Categoria A4

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetico comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio di circa 775,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato ottobre 2023:

"Trilocale in Vendita in Viale Umberto I 106. Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno con camino, 2 camere, 2 bagni, 2 ampi balconi per complessivi 40 mq. , centrale, LUMINOSO, palazzina in cortina recentemente ristrutturata. CENTRALE.. - € 69.000,00 - mq 85"

Parametro medio unitario: €/mq 812,00

2) Dato ottobre 2023: Immobiliare Atena

"Immobiliare Atena in collaborazione con Tozzi Immobiliare, propone in vendita, nel comune di Civitella San Paolo, Viale Umberto I 59, un appartamento posto al terzo piano di una palazzina ben tenuta. L'immobile è in stato buono / abitabile - € 75.000,00 - mq 103"

Parametro medio unitario: €/mq 728,00

3) Dato settembre 2023: Cercasicasa.it

"Civitella San Paolo, adiacente il centro del paese, in palazzina di soli 5 appartamenti, proponiamo la vendita di un immobile posto al piano primo in buono stato manutentivo e composto al suo interno buono / abitabile.- € 69.000,00 - mq 88"

Parametro medio unitario: €/mq 784,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 800,00 - 1.200,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2022*, territorio del Comune di Civitella San Paolo, fascia centrale, zona centro abitato - Viale Umberto I - abitazioni civili).

In considerazione di quanto premesso, dei prezzi offerti e della quotazioni OMI, tenuto conto della ubicazione, del grado di finitura dell'edificio e dell'immobile staggito, della recente ristrutturazione, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.000,00 commerciale.

- **Bene N° 2 - Locale cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).**

Il secondo cespite oggetto di stima è un locale cantina sito nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, nello stesso stabile in cui è ricompreso il bene n.1.

L'immobile pignorato è posto al piano terra dell'edificio, catastalmente seminterrato, ed ha accesso da un'area esterna condominiale, raggiungibile da una passaggio comune aperto, posto su viale Umberto I, privo di numero civico se non scritto con pennarello (n.66).

Si tratta di un unico grande ambiente con porta di ingresso in metallo, posto ad una quota inferiore rispetto all'area scoperta e con la stessa raccordato a mezzo di alcuni gradini.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella San Paolo

- **Fg. 11, Part. 12, Sub. 503, Categoria C2**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni, di cui costituiscono parte integrante.

Stesso discorso vale per le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra la scrivente valuterà il cespite *de quo* utilizzando la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, a cui verrà applicato un coefficiente di abbattimento del 50% relativo alla destinazione d'uso specifica, che tiene conto del fatto che il locale è autonomamente accessibile, non direttamente collegato con l'abitazione, ma dotato di discreta superficie.

A detto valore sarà poi applicato un ulteriore abbattimento del 20% in funzione dell'impossibilità di accertare la legittimità dell'ampliamento, per come riferito nel paragrafo Regolarità Edilizia a pagina 32.

Alla luce di quanto sopra si avrà:

Quotazione media OMI: 1.000,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2022*, territorio del Comune di Civitella San Paolo, fascia centrale, zona centro abitato - Viale Umberto I - abitazioni civili)

Valore applicato = €/mq commerciale 1.000,00 x 0,50 x 0,80 = € 400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	77,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 77.800,00	100,00%	€ 77.800,00
Bene N° 2 - Cantina Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra	35,30 mq	400,00 €/mq	€ 14.120,00	100,00%	€ 14.120,00
Valore di stima:					€ 91.920,00

In applicazione dell'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi quantificati in € 5.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima:

€ 91.920,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - € 5.000,00 (ripristino/regolarizzazione)
= € 77.728,00 arrotondato a € 78.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificati vari
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR. II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa cantina siti nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, nel centro abitato del paese laziale, in Viale Umberto I, n.66.

L'immobile pignorato è posto al piano terra, è privo di numero di interno ed è composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

Insieme all'appartamento viene venduto un locale cantina posto al piano seminterrato, che verrà descritto quale bene n. 2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ad eccezione dell'errata graficizzazione del muretto basso posto in cucina.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella San Paolo

- Fg. 11, Part. 12, Sub. 502, Categoria A4

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Civitella San Paolo (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della Zona B - di completamento - sottozona B1, che identifica, in parte, le costruzioni realizzate in epoca anteriore al 1940, gravata da vincolo sismico (zona 2B) e paesaggistico (DLvo 42/04).

- **Bene N° 2 - Locale cantina ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra (catastalmente seminterrato).**

Il secondo cespite oggetto di stima è un locale cantina sito nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, nello stesso stabile in cui è ricompreso il bene n.1.

L'immobile pignorato è posto al piano terra dell'edificio, catastalmente seminterrato, ed ha accesso da un'area esterna condominiale, raggiungibile da una passaggio comune aperto, posto su viale Umberto I, privo di numero civico se non scritto con pennarello (n.66).

Si tratta di un unico grande ambiente con porta di ingresso in metallo, posto ad una quota inferiore rispetto all'area scoperta e con la stessa raccordato a mezzo di alcuni gradini.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella San Paolo

- Fg. 11, Part. 12, Sub. 503, Categoria C2

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Civitella San Paolo (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della Zona B - di completamento - sottozona B1, che identifica, in parte, le costruzioni realizzate in epoca anteriore al 1940, gravata da vincolo sismico (zona 2B) e paesaggistico (DLvo 42/04).

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.330/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 12, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	77,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1). Si rappresenta che non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impiantistica, in quanto tutte le utenze sono risultate staccate.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento con annessa cantina siti nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, nel centro abitato del paese laziale. E' posto al piano al piano terra, è privo di numero di interno ed è composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, eccetto per l'errata graficizzazione del muretto della cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Locale cantina			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I n.66, piano Terra		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 12, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	35,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in mediocre stato di manutenzione con formazione di muffe sulle pareti e sui soffitti (cfr. allegato n.1). Si rappresenta che non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impiantistica, in quanto tutte le utenze sono risultate staccate.		
Descrizione:	il secondo cespite oggetto di stima è un locale cantina posto nello stesso stabile in cui è ricompreso il bene n.1. L'immobile pignorato è posto al piano terra, catastralmente seminterrato, ed ha accesso da un'area esterna condominiale, raggiungibile da una passaggio comune aperto, posto su viale Umberto I, privo di n.civico se non scritto con pennarello (n.66). Si tratta di un unico grande ambiente con porta di ingresso in metallo, posto ad una quota inferiore rispetto all'area scoperta e con la stessa raccordata a mezzo di alcuni gradini. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		