

# TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciani Tommaso Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 508/2018 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 508/2018 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.255,00</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 27/09/2019, il sottoscritto Geom. Ciani Tommaso Massimo, con studio in Via Roma, 56 - 00030 - Bellegra (RM), email protop@libero.it, PEC tommaso.massimo.ciani@geopec.it, Tel. 069 566115, Fax 066 2204468, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare, costituita da un piccolo servizio igienico al piano terra ed una abitazione al piano primo, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in disimpegno, due camere, bagno e balcone. Gli ambienti risultano mantenuti in medie condizioni, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tintecciato, pavimentazioni e rivestimento del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e legno e vetro, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale.

L'abitazione è dotata di una corte esterna, parzialmente pavimentata e parzialmente utilizzata per l'attività agricola, su detta area sono presenti due locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, realizzati in muratura, dei quali non vi è traccia nell'accatastamento e non sono menzionati nei titoli di provenienza.

Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detta unità immobiliare individuata catastalmente con il sub. 506 al piano terra e primo, e corte esterna al piano terra individuata al foglio 10, p.lla 177, in proprietà alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituisce unica abitazione con il sub. 505 al piano terra, in proprietà al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con il sub. 507 al piano secondo, in proprietà ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Civitella San Paolo in data 23/10/2019, come peraltro documentato dal Tecnico Comunale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano essere state presentate pratiche edilizie da parte degli attuali proprietari, né dalla precedente proprietaria, pertanto le ricerche effettuate non hanno prodotto alcun titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio di cui l'abitazione fa parte.

Da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto è emerso che, con prot. 2028 del 10/09/2003, è stata presentata presso il medesimo municipio una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per ristrutturazione, cambio di destinazione e fusione di più unità immobiliari, detta pratica edilizia non è stata trovata in archivio dal tecnico comunale.

Allegato: N. 1 - Attestazione comunale inesistenza Pratiche Edilizie.

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente previo accesso nella procedura informatizzata del fascicolo, si è potuta constatare la presenza e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Convenzione matrimoniale a rogito del notaio Giorgio RIZZO del 10/06/2003 Rep. 2401/230.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con Viale Umberto I°, vano scala condominiale, adiacenza a fabbricati p.lle 4 e 5 di altra proprietà, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,83 mq	50,08 mq	1	50,08 mq	2,80 m	Primo



Servizio Igienico Esterno	2,68 mq	3,54 mq	0.5	1,77 mq	2,20 m	Terra
Balcone scoperto	3,42 mq	3,42 mq	0.25	0,85 mq	0,00 m	Primo
Cortile	536,00 mq	536,00 mq	0,02	18,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è direttamente ubicato sulla strada principale, in posizione semi-centrale rispetto al centro del paese di Civitella San Paolo.

La presente abitazione costituisce una porzione di unità immobiliare, che unitamente al Sub. 505 ubicato al piano terra, ed al Sub. 507 ubicato al piano secondo, compongono una sola unità abitativa.

#### CONSISTENZA.

Le misurazioni dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura sono state elaborate secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica specializzata e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e la restituzione grafica è stata effettuata operando mediante programmi cad vettoriali.

I riferimenti utilizzati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico, e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), curato dall'Agenzia del Territorio, convergono e fanno riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza commerciale degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'allegato 2 " Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare " del Manuale della Banca Dati.

Allegato: N. 2 - Planimetrie dello stato attuale.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/04/1990	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3.5 Rendita € 0,24 Piano 1
Dal 18/04/1990 al 01/01/1992	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4

		Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 1
Dal 29/11/2005 al 12/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 361,52 Piano T-1
Dal 12/12/2005 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 361,52 Piano T-1
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 361,52 Piano T-1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

Allegato: N. 5 - Visure Catastali dell'unità immobiliare.

Allegato: N. 13 - Visure Catastali precedenti alla variazione

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3	506		A2	1	3,5	51 mq	361,52 €	T-1	
	10	177			EU		690	690 mq			

## Corrispondenza catastale

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

Non è stato possibile verificare la corrispondenza tra le planimetrie catastali, o comunque le planimetrie reali, con i progetti presentati con D.I.A. prot. 2028 del 10/09/2003 per i motivi già indicati di irreperibilità della documentazione.

Allegato: N. 5 - Visure Catastali dell'unità immobiliare.

Allegato: N. 6 - Planimetrie catastali dell'unità immobiliare.

Allegato: N. 7 - Estratto di Mappa Catastale.

## PRECISAZIONI

---

Vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Non risultano patti sanciti sull'immobile ne contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

### EDIFICIO.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, risulta di vecchia costruzione, la copertura ed il prospetto su via Umberto I°, non hanno nel tempo subito alcuna opera di manutenzione, il prospetto opposto a via Umberto I°, presenta intonaci di recente realizzazione privi di tinteggiatura, complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

### ABITAZIONE.

L'interno dell'abitazione è stato oggetto di recente ristrutturazione, (D.I.A. prot. 2028 del 10/09/2003), si presenta in medio stato di conservazione, gli impianti risultano funzionanti.

Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche:

- Pareti interne rifinite ad intonaco tinteggiato.
- Pavimenti in gres ceramico.
- Infissi esterni in alluminio bianco/vetro e legno/vetro, con persiane.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico di tipo tradizionale posto sottotraccia.
- Impianto termico di tipo tradizionale posto sottotraccia con caldaia ed elementi radianti in alluminio bianco.
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia.

Per gli impianti non è stata rinvenuta documentazione che possa provare l'epoca della realizzazione e la relativa certificazione di conformità.

Non è stata ravvisata la presenza dell'isolamento termico di pareti e soffitti, presumibilmente assente considerata l'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva.

In una delle stanze da letto sono presenti nel soffitto evidenti fenomeni di umidità e condensa dovuti al sovrastante terrazzo di copertura.

A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi esterni ed interni, dei pavimenti e rivestimenti, degli impianti, l'unità immobiliare interessata può essere considerata in condizioni medie di manutenzione e conservazione.

Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile edificato da cielo a terra, è parte dei classici caseggiati a schiera dei centri storici, pur avendo l'ingresso ed il vano scala in comune con altre unità immobiliari non risulta costituito in condominio e non è presente un amministratore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di Civitella San Paolo, come peraltro riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, in merito all'esistenza dei vincoli di servitù, uso civico, censo, livello e diritti demaniali, non è emersa la presenza di tali vincoli, sono presenti su detta area i soli vincoli indicati nel certificato di Destinazione Urbanistica, che non limitano e non vincolano la trasferibilità dell'unità immobiliare.

Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### FABBRICATO.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare pignorata, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, presumibilmente a sacco di vecchia realizzazione;
- Strutture verticali in muratura di pietrame e malta idraulica;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura in legno a più falde e parte a terrazzo;
- Manto di copertura in tegole;
- Ingresso comune privo di rifiniture;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Smaltimento delle acque reflue con allaccio alla pubblica fognatura;
- Smaltimento delle acque meteoriche libero su terreno privato e spazi pubblici;
- Sono presenti i servizi (infrastrutture di tipo primario) di energia elettrica, gas metano, telefono.

### APPARTAMENTO.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per due lati in adiacenza ad altri fabbricati, altri due lati con esposizione a Nord-Est e Sud-Ovest.
- Altezza utile interna 2,80 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in gres ceramico;
- Rivestimenti bagno in gres e ceramico;
- Pareti interne rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- Infissi esterni in alluminio/vetro e legno/vetro, con persiane;



- Porte interne in legno;
- Impianti elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico a pannelli radianti in alluminio bianco con caldaia murale in apposito alloggio.
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità;



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dal coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1991 al 12/06/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Valerio SCIPIONE	28/12/1990	4792	1800
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	17/01/1991	3466	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma 2	17/01/1991	10889	Serie 1V		
Dal 12/06/2003 al 13/01/2020	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giorgio RIZZO	10/06/2003	2402	231
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2003	25929	17107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Roma 2	23/06/2003	8760	Serie 1T
--	--	--------	------------	------	----------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato: N. 3 - Titolo di proprietà attuale.

Allegato: N. 4 - Titolo della proprietà precedente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2003  
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 6300  
Importo: € 152.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 01/10/2008  
Reg. gen. 57402 - Reg. part. 12222  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 23/10/2013  
Reg. gen. 44634 - Reg. part. 31825  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018  
Reg. gen. 61169 - Reg. part. 42511  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Allegato: N. 8 - Ispezioni Ipotecarie.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 6000/1998.

Utilizzazione prevista:

- Zona B: CONSERVAZIONE DEI TIPI EDILIZI E DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO PREESISTENTE

- Sottozona B1: nelle aree edificate, salvo alcune specifiche limitazioni, sono consentiti interventi di manutenzione e conservazione, con possibilità di sopraelevazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nel mantenimento delle volumetrie e numero di piani esistenti.

Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da esame effettuato in data 23/10/2019, presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate.

Come peraltro documentato dal Tecnico Comunale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (All. 1), non risultano essere state presentate pratiche edilizie da parte degli attuali proprietari, né dalla precedente proprietaria, in realtà da una più attenta ricerca effettuata dal sottoscritto, è emersa l'esistenza di una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per ristrutturazione, cambio di destinazione e fusione di più unità immobiliari, acquisita dal comune con prot. 2028 del 10/09/2003, detta pratica edilizia non è stata trovata nell'archivio dal tecnico comunale.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tecnico incaricato, hanno confermato l'esistenza della pratica D.I.A. ma non sono stati in grado di fornirne copia al sottoscritto.

Con riferimento all'inesistenza delle pratiche edilizie che possano provare l'epoca di realizzazione dell'edificio e le modifiche succedutesi nel tempo, il sottoscritto non è in grado di poter dare un giudizio circa la conformità urbanistica dell'unità immobiliare.

Allegato: N. 1 - Attestazione comunale di inesistenza delle pratiche edilizie.

Allegato: N. 12 - Frontespizio della Variazione catastale.

### **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.

L'unità immobiliare risulta agibile dal punto di vista pratico, ma non è dotata del Certificato di Agibilità.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pur avendo l'ingresso ed il vano scala in comune con altre unità immobiliari non risulta costituito in condominio e non è presente un amministratore.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Seppur l'unità immobiliare risulta accessibile in modo indipendente dal vano scala comune, è comunque legata alle altre abitazioni presenti per formare una sola abitazione. La presenza di una scala interna che collega tutti i piani, degli impianti: elettrico, idraulico e termico non indipendenti, l'assenza di stanze da letto al piano terra, l'assenza di un vano cucina ai piani primo e secondo, l'assenza di servizi igienici al piano terzo, permettono comunque l'indipendenza e la vendita come unico lotto, con la necessità di apportare le dovute modifiche per renderla indipendente.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°  
L'unità immobiliare, costituita da un piccolo servizio igienico al piano terra ed una abitazione al piano primo, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in disimpegno, due camere, bagno e balcone. Gli ambienti risultano mantenuti in medie condizioni, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tintecciato, pavimentazioni e rivestimento del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e legno e vetro, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. L'abitazione è dotata di una corte esterna, parzialmente pavimentata e parzialmente utilizzata per l'attività agricola, su detta area sono presenti due locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, realizzati in muratura, dei quali non vi è traccia nell'accatastamento e non sono menzionati nei titoli di provenienza. Il sito di ubicazione è



proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 177, Categoria EU  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 52.900,00



#### UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale e stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### BASI DEL VALORE.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

#### VALORE DI ORDINARIETA'.

Per la stima del valore ordinario della garanzia ipotecaria, il sottoscritto, in attuazione alle istruzioni impartite dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS/IVSC) ha espletato una indagine di mercato rivolta ad acquisire alla procedura valori certi e dimostrabili, riferiti ad immobili simili o assimilabili a quello oggetto di stima.

Nelle perizie classiche il perito surroga la conoscenza del mercato in cui si trova l'immobile con la citazione di "autorevoli fonti" quali listini di camere di commercio o importati operatori del mercato, deresponsabilizzandosi dal problema della verifica rispetto le vere compravendite e applicando



semplici modelli estimativi monoparametrici. Nelle perizie svolte con gli standard internazionali il valutatore svolge una puntuale ricerca delle compravendite degli immobili comparabili al bene da valutare, che riporta come prove della sua analisi nel rapporto di valutazione. Poi analizza le caratteristiche che differenziano i prezzi degli immobili nel segmento di mercato oggetto di analisi e applica modelli valutativi pluriparametrici.

La garanzia è valutabile con procedimento sintetico-comparativo in base ai diversi indicatori economici riferiti ad immobili che presentano caratteristiche simili ed omogenee a quello in esame quanto a dimensioni, destinazione, ubicazione e stato di conservazione, che vengono individuati come di seguito. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Allegato: N. 10 - Stima Analitica dell'unità immobiliare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°	71,10 mq	744,02 €/mq	€ 52.900,00	100,00%	€ 52.900,00
				Valore di stima:	€ 52.900,00

Valore di stima: € 52.900,00



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 50.255,00**

Nella Stima non sono stati considerati i locali cantina seminterrati non indicati nell'atto di pignoramento.



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.



Bellegra, li 08/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ciani Tommaso Massimo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione comunale inesistenza Pratiche Edilizie.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie dello stato attuale.
- ✓ N° 3 Altri allegati - Titolo di proprietà attuale.
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titolo della proprietà precedente.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Catastali dell'unità immobiliare.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie catastali delle unità immobiliari.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di Mappa Catastale.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stima Analitica delle unità immobiliari.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione Fotografica.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Frontespizio della Variazione catastale.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure Catastali precedenti alla variazione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documento di Regolarità Contributiva D.U.R.C. del C.T.U.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Polizza assicurativa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°  
L'unità immobiliare, costituita da un piccolo servizio igienico al piano terra ed una abitazione al piano primo, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in disimpegno, due camere, bagno e balcone. Gli ambienti risultano mantenuti in medie condizioni, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e legno e vetro, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. L'abitazione è dotata di una corte esterna, parzialmente pavimentata e parzialmente utilizzata per l'attività agricola, su detta area sono presenti due locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, realizzati in muratura, dei quali non vi è traccia nell'accatastamento e non sono menzionati nei titoli di provenienza. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 177, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 6000/1998. Utilizzazione prevista: - Zona B: CONSERVAZIONE DEI TIPI EDILIZI E DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO PREESISTENTE - Sottozona B1: nelle aree edificate, salvo alcune specifiche limitazioni, sono consentiti interventi di manutenzione e conservazione, con possibilità di sopraelevazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nel mantenimento delle volumetrie e numero di piani esistenti. Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 50.255,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 508/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.255,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 177, Categoria EU	<b>Superficie</b>	71,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	EDIFICIO. Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, risulta di vecchia costruzione, la copertura ed il prospetto su via Umberto I°, non hanno nel tempo subito alcuna opera di manutenzione, il prospetto opposto a via Umberto I°, presenta intonaci di recente realizzazione privi di tinteggiatura, complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria. ABITAZIONE. L'interno dell'abitazione è stato oggetto di recente ristrutturazione, (D.I.A. prot. 2028 del 10/09/2003), si presenta in medio stato di conservazione, gli impianti risultano funzionanti. Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche: - Pareti interne rifinite ad intonaco tinteggiato. - Pavimenti in gres ceramico. - Infissi esterni in alluminio bianco/vetro e legno/vetro, con persiane. - Porte interne in legno. - Impianto elettrico di tipo tradizionale posto sottotraccia. - Impianto termico di tipo tradizionale posto sottotraccia con caldaia ed elementi radianti in alluminio bianco. - Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia. Per gli impianti non è stata rinvenuta documentazione che possa provare l'epoca della realizzazione e la relativa certificazione di conformità. Non è stata ravvisata la presenza dell'isolamento termico di pareti e soffitti, presumibilmente assente considerata l'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva. In una delle stanze da letto sono presenti nel soffitto evidenti fenomeni di umidità e condensa dovuti al sovrastante terrazzo di copertura. A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi esterni ed interni, dei pavimenti e rivestimenti, degli impianti, l'unità immobiliare interessata può essere considerata in condizioni medie di manutenzione e conservazione. Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare, costituita da un piccolo servizio igienico al piano terra ed una abitazione al piano primo, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in disimpegno, due camere, bagno e balcone. Gli ambienti risultano mantenuti in medie condizioni, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e legno e vetro, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. L'abitazione è dotata di una corte esterna, parzialmente pavimentata e parzialmente utilizzata per l'attività agricola, su detta area sono presenti due locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, realizzati in muratura, dei quali non vi è traccia nell'accatastamento e non sono menzionati nei titoli di provenienza. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori Sig. **** Omissis ****, e dal coniuge Sig.ra **** Omissis ****.		

