

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



contro

[REDAZIONE]



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca COCCOLI

Custode Giudiziario: Avv. Antonio MANCINI

C.T.U. Esperto Estimatore: geom. T. Massimo CIANI



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra... ..	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra... ..	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra... ..	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra... ..	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra... ..	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	18
Patti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra... ..	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	18



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	20
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	31
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra...	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° ..	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	33
Vincoli od oneri condominiali	34



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra... 34	
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1° .. 35	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2° 35	
Stima / Formazione lotti	35
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 508/2018 del R.G.E.....	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.500,00	45



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 Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, 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 soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tintecciato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, 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. 505 al piano terra, in proprietà al Sig.

con il sub. 507 al piano secondo, in proprietà a



██████████.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Civitella San Paolo in data 23/10/2019, come peraltro documentato dal Tecnico Comunale Arch. Roberto Del Monte, 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.

BENE N° 2 - 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.

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, in proprietà ██████████, costituisce unica abitazione con il sub. 505 al piano terra, in proprietà al ██████████, e con il sub. 507 al piano secondo, in proprietà ██████████

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Civitella San Paolo in data 23/10/2019, come peraltro documentato dal Tecnico Comunale Arch. Roberto Del Monte, 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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

L'unità immobiliare posta al piano secondo 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 ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale.

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. 507 al piano secondo, in proprietà ai [REDACTED], costituisce unica abitazione con il sub. 505 al piano terra, in [REDACTED]

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Civitella San Paolo in data 23/10/2019, come peraltro documentato dal Tecnico Comunale Arch. Roberto Del Monte, 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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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..



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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..

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°



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

- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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

- [REDACTED]



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



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



CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,77 mq	96,38 mq	1,00	96,38 mq	2,70 m	Terra
Grotta	2,40 mq	2,40 mq	0,20	0,48 mq	2,00 m	S1
Giardino fino alla superficie dell'abitazione	96,00 mq	96,00 mq	0,10	9,60 mq	0,00 m	Terra
Giardino eccedente la superficie dell'abitazione	440,00 mq	440,00 mq	0,02	8,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,26 mq		

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. 506



ubicato al piano primo, 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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,83 mq	50,08 mq	1,00	50,08 mq	2,80 m	Primo
Servizio Igienico Esterno	2,68 mq	3,54 mq	0,50	1,77 mq	2,20 m	Terra
Balcone scoperto	3,42 mq	3,42 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				52,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,70 mq		

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,01 mq	44,01 mq	1,00	44,01 mq	2,75 m	Secondo
Terrazzo Esterno	7,37 mq	7,37 mq	0,30	2,21 mq	0,00 m	Secondo
Locale Caldaia	0,85 mq	1,05 mq	0,20	0,21 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				46,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,43 mq		

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. 506 ubicato ai piani terra e primo, 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 0,21 Piano T-S1
Dal 30/06/1987 al 18/04/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,35 Piano T-S1
Dal 18/04/1990 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 400,25 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano T-S1
Dal 01/01/1994 al 29/11/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano T
Dal 29/11/2005 al 12/12/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 516,46 Piano T
Dal 12/12/2005 al 13/10/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5



	separazione dei beni	Rendita € 516,46 Piano T
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 516,16 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Non è stata registrata la voltura progressiva relativa alla compravendita del notaio V. Scipione, del 28/12/1990, rep. 4792.

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

Allegato: N. 13 - Visure Catastali precedenti alla variazione

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/04/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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.

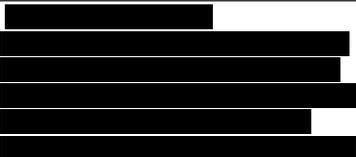
Allegato: N. 13 - Visure Catastali precedenti alla variazione



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/04/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 4 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3.5 Rendita € 0,24 Piano 2
Dal 18/04/1990 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 29/11/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 2
Dal 29/11/2005 al 12/12/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 12/12/2005 al 13/10/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 258,23 Piano 2



	separazione dei beni.	
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	 Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 258,23 Piano 2

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

Allegato: N. 5 - Visure Catastali dell'unit  immobiliare.



DATI CATASTALI

BENE N  1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I , 90, 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	3	505		A2	1	5	99 mq	516,46 �	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualit�	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	177				Ente Urbano		00.05.36 mq				

Corrispondenza catastale

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

Non   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 gi  indicati di irreperibilit  della documentazione.

Non vi   corrispondenza catastale per i locali cantina, ubicati sulla corte esterna, al piano seminterrato in quanto privi del censimento in catasto.



Allegato: N. 5 - Visure Catastali dell'unità immobiliare.
 Allegato: N. 6 - Planimetrie catastali dell'unità immobiliare.
 Allegato: N. 7 - Estratto di Mappa Catastale.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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	

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3	507		A2	1	2,5	43 mq	258,23 €	2	



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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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 buono 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 e vetro con persiane in legno.
- 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.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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 ancora allo stato dell'originaria costruzione non è stato nel tempo sottoposto ad alcuna manutenzione, si presenta in pessimo stato di conservazione, gli impianti risultano funzionanti.

Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche:

- Pareti interne rifinite ad intonaco con evidenti segni di degrado.
- Pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo di vario genere.
- Infissi esterni in alluminio bianco/vetro e legno/vetro, con persiane.
- Porte interne in legno.
- Impianto elettrico di tipo tradizionale posto sottotraccia, di vecchia realizzazione.
- Impianto termico di tipo tradizionale posto sottotraccia con caldaia ed elementi radianti in alluminio bianco.

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 quasi tutte le stanze, su pareti e soffitti, sono presenti evidenti fenomeni di umidità e condensa provenienti dalla sovrastante copertura.

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

Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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 2,55 e 2,75 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in gres ceramico;
- Rivestimenti bagni in gres e ceramico;
- Pareti interne rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- Infissi esterni in alluminio e vetro con persiane in legno;
- 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.



LOCALI CANTINA (Non presenti nell'atto di pignoramento).

I locali seminterrati edificati sull'area di corte, hanno le seguenti caratteristiche tecniche:

- Murature portanti in blocchi di tufo legati con malta cementizia;
- Solaio di copertura pianeggiante calpestabile, in travi di ferro con tavelloni il laterizio e calcestruzzo;
- Pavimentazione della copertura in marmette di cemento;
- Intonaco interno in malta di calce non tinteggiato;
- Porte di accesso in legno e rete metallica;
- Assenza di ogni tipologia di impianto tecnologico (elettrico, idraulico, ecc.).

TERRENO DI CORTE

L'area esterna in minima parte pavimentata con marmette a graniglia, tutto il resto terreno agricolo con alberature di vario genere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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;



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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 marmette di cemento e graniglia di marmo;
- Pareti interne rifinite ad intonaco;
- 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



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

L'immobile è occupato dai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

L'immobile è occupato dai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1991 al 12/06/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valerio SCIPIONE	28/12/1990	4792	1800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	17/01/1991	3466	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	17/01/1991	10889	Serie 1V
Dal 12/06/2003 al 13/01/2020		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio RIZZO	10/06/2003	2402	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2003	25928	17106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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.

I locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, sono privi di accatastamento e non sono menzionati negli atti di provenienza, per essi non è possibile documentare la provenienza nel ventennio.

Allegato: N. 3 - Titolo di proprietà attuale.

Allegato: N. 4 - Titolo della proprietà precedente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1991 al 12/06/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valerio SCIPIONE	28/12/1990	4792	1800

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	17/01/1991	3466	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	17/01/1991	10889	Serie 1V
Dal 12/06/2003 al 13/01/2020		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio RIZZO	10/06/2003	2402	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2003	25929	17107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1991 al 12/06/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valerio SCIPIONE	28/12/1990	4792	1800

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	17/01/1991	3466	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	17/01/1991	10889	Serie 1V
Dal 12/06/2003 al 13/01/2020		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giorgio RIZZO	10/06/2003	2402	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2003	25929	17107
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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
[REDACTED]
- **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
[REDACTED]



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2013
Reg. gen. 10698 - Reg. part. 7694
[REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018
Reg. gen. 61169 - Reg. part. 42511
[REDACTED]



Allegato: N. 8 - Ispezioni Ipotecarie.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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
[REDACTED]
- **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

[REDACTED]
[REDACTED]



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/10/2013
Reg. gen. 44634 - Reg. part. 31825
[REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018
Reg. gen. 61169 - Reg. part. 42511
[REDACTED]
[REDACTED]

Allegato: N. 8 - Ispezioni Ipotecarie.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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 01/10/2008
Reg. gen. 57402 - Reg. part. 12222
Importo: € 180.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignormaneto Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2013
Reg. gen. 10698 - Reg. part. 7694
[REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 23/10/2013
Reg. gen. 44634 - Reg. part. 31825
[REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018





Allegato: N. 8 - Ispezioni Ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO TERRA

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO T. - 1°

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIALE UMBERTO I°, 90, PIANO 2°

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 le tre unità immobiliari sono catastalmente indipendenti, in realtà sono tra loro legate 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, non permettono l'indipendenza per la costituzione di più lotti di vendita, a meno di onerosi interventi di ristrutturazione.

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 Terra

L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, 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 soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco



tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, 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'acatastamento 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 - Fig. 11, Part. 3, Sub. 505, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 177, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 81.500,00

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.

- **Bene N° 2** - 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. 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

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

Valore di stima del bene: € 41.800,00

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.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°
L'unità immobiliare posta al piano secondo 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 ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tintecciato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale. 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. 507, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.700,00

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
Bene N° 1 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra	115,26 mq	707,10 €/mq	€ 81.500,00	100,00%	€ 81.500,00
Bene N° 2 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°	52,70 mq	793,17 €/mq	€ 41.800,00	100,00%	€ 41.800,00
Bene N° 3 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	46,43 mq	575,06 €/mq	€ 26.700,00	100,00%	€ 26.700,00
Valore di stima:					€ 150.000,00



Valore di stima: € 150.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 142.500,00

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.

Tivoli, li 16/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
- ✓ N° 16 Altri allegati - Prova avvenuto invio Relazione al Creditore procedente
- ✓ N° 17 Altri allegati - Prova avvenuto invio Relazione al Debitore
- ✓ N° 18 Altri allegati - Prova avvenuto invio Relazione al Custode Giudiziario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Terra
L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quando indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, 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. 505, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 177, Qualità Ente Urbano
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 PREESENTENTE - 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.
- **Bene N° 2** - 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 quando 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. 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
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 PREESENTENTE - 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.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°
L'unità immobiliare posta al piano secondo 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 ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tintecciato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale. 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. 507, Categoria A2 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: € 142.500,00

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: € 142.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 505, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 177, Qualità Ente Urbano	Superficie	115,26 mq
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 buono 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 e vetro con persiane in legno. - 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. 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.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, 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 soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in gres ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, 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'acatastamento 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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 506, Categoria A2	Superficie	52,70 mq
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.		
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 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. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 507, Categoria A2	Superficie	46,43 mq
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 ancora allo stato dell'originaria costruzione non è stato nel tempo sottoposto ad alcuna manutenzione, si presenta in pessimo stato di conservazione, gli impianti risultano funzionanti. Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche: - Pareti interne rifinite ad intonaco con evidenti segni di degrado. - Pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo di vario genere. - Infissi esterni in alluminio bianco/vetro e legno/vetro, con persiane. - Porte interne in legno. - Impianto elettrico di tipo tradizionale posto sottotraccia, di vecchia realizzazione. - Impianto termico di tipo tradizionale posto sottotraccia con caldaia ed elementi radianti in alluminio bianco. 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 quasi tutte le stanze, su pareti e soffitti, sono presenti evidenti fenomeni di umidità e condensa provenienti dalla sovrastante copertura. A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi esterni ed interni, dei pavimenti, degli impianti, l'unità immobiliare interessata può essere considerata in pessime condizioni di		

	manutenzione e conservazione. Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.
Descrizione:	L'unità immobiliare posta al piano secondo fa parte di uno stabile condominiale di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quando indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

