
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20

Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.897,40	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.867,60	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, interno 1, piano primo	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, piano terra.....	27

INCARICO

In data 24/02/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 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) - Via Umberto I n.71, interno 1, piano primo
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, piano terra

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, interno 1, piano primo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento su un unico livello, composto da zona giorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, terrazzo coperto.

L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano.

La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante circa 1 km dal centro del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada provinciale, terrazzo condominiale sub 1, scala condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,35 mq	96,25 mq	1	96,25 mq	2,90 m	primo
Terrazza coperta	10,15 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	0,00 m	2,90
Totale superficie convenzionale:				99,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza dell'immobile non e' stata compresa la porzione del terrazzo condominiale di mq.5,43 che è, di fatto, annessa all'appartamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi visura storica allegata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	221	3		A2	2	5 vani	129 mq. mq	606,84 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto una porzione del terrazzo comune (sub 1) e' stata annessa all'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel complesso, risulta in buono stato di conservazione e allo stato attuale non necessita di particolari opere di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui l' appartamento è parte, ha le seguenti caratteristiche; struttura mista, copertura parte a tetto, parte piana, finitura esterna in cortina gialla.

Le finiture e le caratteristiche dell' appartamneto sono le seguenti:

- infissi: portoncino di ingresso con persiana blindata, porte interne in legno tamburate, finestre in diversi materiali con persiane o tapparelle;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti:gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra Carbarau Aurelia Daniela e dalla figlia con lei convivente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1984 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Mattiangeli	15/12/1984	10961	4559

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	09/01/1985		376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Schioppa Adriana	30/07/2007	149051	9851
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	01/08/2007	61845	30957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita del 12/12/1984 e' stato rettificato con atto rogito notaio Cordasco del 15/03/2007 rep. 109894 trascritto presso la l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, il 05/04/2007 al n. 13604 per l'errata indicazione dei dati anagrafici. Con tale atto del 1984, Stefani Augusta Maria ha acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007
Reg. gen. 61846 - Reg. part. 18456
Quota: 100 %
Importo: € 327.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 218.000,00
Rogante: Notaio Schioppa Adriana
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 149052
N° raccolta: 9852

Trascrizioni

- **Verbale di pigoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2012
Reg. gen. 12286 - Reg. part. 8534
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La procedura esecutiva è stata dichiarata estinta in data 29/01/2019
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 22/05/2023
Reg. gen. 28473 - Reg. part. 19957
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nell'atto di compravendita del 30 luglio 2007 e' espressamente indicato " La signora Stefani Augusta Maria consapevole delle sanzioni penali richiamate all'art.76 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 200, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 46 e 47 del citato D.P.R. dichiara quanto segue: - con riferimento all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza di licenza n.1208 in data 3 settembre 1977, successiva concessione edilizia in sanatoria n. 7/07 (protocollo 152) rilasciata dal Comune di Civitella San Paolo in data 3 marzo 2007; che successivamente a tale data non sono intervenute trasformazioni e modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività".

Le richieste di accesso agli atti che ho presentato al Comune di Civitella San Paolo per l'esame dei sopracitati titoli edilizi non hanno dato alcun esito, in quanto come da documentazione allegata il Comune di Civitella San Paolo ha risposto che "non è stato possibile procedere positivamente alla sua richiesta..".

Altra particolarità, che intendo evidenziare relativamente alla regolarità edilizia del bene, e che la sig.ra Stefani Augusta Maria, nell'atto di compravendita del 30 luglio 2007, ha dichiarato " che quanto alienato è alla stessa pervenuto per averlo costruito a propria cura e spese su area acquistata giusta atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 15 dicembre 1984 rep. n.10961/4559."; tale dichiarazione sembra essere in contrasto con quanto in precedenza dichiarato sulla data di realizzazione dell'immobile (3 settembre 1977).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione reperita, in base a quanto sopra evidenziato, le uniche verifiche che ho potuto eseguire sono quelle tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Da tali verifiche è emerso che l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di quanto nel seguito evidenziato :

- annessione all'appartamento di una parte del terrazzo condominiale

Per quanto concerne tale abuso ritengo che, tale abuso, vista la tipologia, non sia sanabile e che quindi, vadano eseguiti le lavorazioni per riportare l'immobile nella sua iniziale consistenza.

Il costo per tale lavorazione è stimabile in €.4.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio costituito.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un magazzino su un unico livello attualmente diviso in due unità ambedue dotate di w.c. L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano. La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante c. circa 1 km dal centro del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada provinciale, muri perimetrali, scala condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	134,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,80 m	terra
portico	31,00 mq	32,80 mq	0,30	9,84 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				159,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi visura storica allegata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	221	2		C2	2	137 mq.	167 mq	113,21 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per il frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari e per una diversa distribuzione interna.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel complesso, risulta in normale stato di conservazione e allo stato attuale non necessita di particolari opere di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui l' appartamento è parte, ha le seguenti caratteristiche; struttura mista, copertura parte a tetto, parte piana, finitura esterna in cortina gialla.

Le finiture e le caratteristiche dell' immobile sono le seguenti:

- infissi: serrande metalliche elettriche, porte interne in legno tamburate, finestre in ferro vetro-singolo con grate;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti:gres porcellanato;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico a canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra Carbarau Aurelia Daniela.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1984 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Mattiangeli	15/12/1984	10961	4559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	09/01/1985		376

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Schioppa Adriana	30/07/2007	149051	9851
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	01/08/2007	61845	30957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita del 12/12/1984 e' stato rettificato con atto rogito notaio Cordasco del 15/03/2007 rep. 109894 trascritto presso la l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, il 05/04/2007 al n. 13604 per l'errata indicazione dei dati anagrafici. Con tale del 1984 Stefani Augusta Maria ha acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007
Reg. gen. 18457 - Reg. part. 61848
Importo: € 327.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 218.000,00

Rogante: Notaio Schioppa Adriana

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 149056

N° raccolta: 9856

Note: Risulta a margine della presente: -Annotazione di restrizione di beni annotata il 24/01/2020 ai n.517 di formalità; -Iscriziome in rettifica del 13/10/2010 ai n.14371 di formalità; -Iscrizione in rettifica del 21/10/2010 ai n.14717 di formalità.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007

Reg. gen. 61846 - Reg. part. 18456

Importo: € 327.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 218.000,00

Rogante: Notaio Schioppa Adriana

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 149052

N° raccolta: 9852

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 13/10/2010

Reg. gen. 59631 - Reg. part. 14371

Importo: € 327.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 218.000,00

Rogante: Notaio Schioppa Adriana

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 149056

N° raccolta: 9856

Note: In rettifica alla formalità iscritta il 01/08/2007 al n.18457 del r.p. Risulta a margine della presente: - Annotazione di restrizione di beni annotata il 24/01/2020 ai n. 518 di formalità.

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 21/10/2010

Reg. gen. 61203 - Reg. part. 14717

Importo: € 327.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 218.000,00

Rogante: Notaio Schioppa Adriana

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 149056

N° raccolta: 9856

Note: In rettifica alla formalità iscritta il 01/08/2007 aal n.18457 del r.p. Risulta a margine della presente: - annotazione di restrizione di beni annotata il 24/01/2020 al n. 519 di formalità

Trascrizioni

- **Verbale di pigoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/05/2011
Reg. gen. 25202 - Reg. part. 15659
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La procedura esecutiva e' stata dichiarata estinta in data 09/03/2021
- **Verbale di pigoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2012
Reg. gen. 12286 - Reg. part. 8534
Quota: 100 %
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La procedura esecutiva è stata dichiarata estinta in data 29/01/2019
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 22/05/2023
Reg. gen. 28473 - Reg. part. 19957
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nell'atto di compravendita del 30 luglio 2007 e' espressamente indicato " La signora Stefani Augusta Maria consapevole delle sanzioni penali richiamate all'art.76 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 200, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 46 e 47 del citato D.P.R. dichiara quanto segue: - con riferimento all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stato realizzato in forza di licenza n.1208 in data 3 settembre 1977, successiva concessione edilizia in sanatoria n. 7/07 (protocollo 152) rilasciata dal Comune di Civitella San Paolo in data 3 marzo 2007; che successivamente a tale data non sono intervenute trasformazioni e modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività".

Le richieste di accesso agli atti che ho presentato al Comune di Civitella San Paolo per l'esame dei sopracitati titoli edilizi non hanno dato alcun esito, in quanto come da documentazione allegata il Comune di Civitella San Paolo ha risposto che "non è stato possibile procedere positivamente alla sua richiesta..".

Altra particolarità, che intendo evidenziare relativamente alla regolarità edilizia del bene e che la sig.ra Stefani Augusta Maria, nell'atto di compravendita del 30 luglio 2007, ha dichiarato " che quanto alienato è alla stessa pervenuto per averlo costruito a propria cura e spese su area acquistata giusta atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma in data 15 dicembre 1984 rep. n.10961/4559."; tale dichiarazione sembra essere in contrasto con quanto in precedenza dichiarato sulla data di realizzazione dell'immobile (3 settembre 1977).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione reperita, in base a quanto sopra evidenziato, le uniche verifiche che ho potuto eseguire sono quelle tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Da tali verifiche è emerso che l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di quanto nel seguito evidenziato :

- Diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento in due unità immobiliari.

Per quanto concerne tali abusi ritengo che tali abusi, vista la tipologia, siano sanabili con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo complessivo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 5.000 (€1.500 oneri e diritti, €3.500,00 spese tecniche).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, interno 1, piano primo

Trattasi di un appartamento su un unico livello, composto da zona giorno con angolo cottura, tre camera, due bagni, terrazzo coperto. L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano. La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante circa 1 km dal centro del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 94.886,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile, dei tramezzi e delle scale.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale-convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 750,00 a €/mq. 1.100,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 950,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 99,88

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'abitazione sita nel Comune di Civitella San Paolo, Via Umberto I n.71, piano primo, interno

1, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq.99,88 x €/mq.950,00 = €.94.886,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, interno 1, piano primo	99,88 mq	950,00 €/mq	€ 94.886,00	100,00%	€ 94.886,00
				Valore di stima:	€ 94.886,00

Valore di stima: € 94.886,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

Valore finale di stima: € 80.897,40

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, piano terra
Trattasi di un magazzino su un unico livello attualmente diviso in due unità ambedue dotate di w.c.
L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino,
piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano.
La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante c.irca 1 km dal centro del paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 35.964,00
Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile, dei tramezzi e delle scale.
Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.
In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più

attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale-convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 450,00 a €/mq. 650,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia bassa ; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 450,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 159,84

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del magazzino sito nel Comune di Civitella San Paolo, Via Umberto I n.71, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq.159,84 x €/mq.450,00 = €. 71.928,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, piano terra	159,84 mq	450,00 €/mq	€ 71.928,00	50,00%	€ 35.964,00
				Valore di stima:	€ 35.964,00

Valore di stima: € 35.964,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 29.867,60

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 14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale lotto n.1
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica lotto n.1
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto lotto n.1
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari lotto n.1
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale lotto n.2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica lotto n.2
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato di fatto lotto n.2
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari lotto n.2
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza lotto n.1 e lotto n.2
- ✓ Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, interno 1, piano primo
Trattasi di un appartamento su un unico livello, composto da zona giorno con angolo cottura, tre camera, due bagni, terrazzo coperto. L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano. La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante circa 1 km dal centro del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 80.897,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, piano terra
Trattasi di un magazzino su un unico livello attualmente diviso in due unità ambedue dotate di w.c. L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano. La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante circa 1 km dal centro del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Prezzo base d'asta: € 29.867,60

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.897,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, interno 1, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	99,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel complesso, risulta in buono stato di conservazione e allo stato attuale non necessita di particolari opere di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento su un unico livello, composto da zona giorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, terrazzo coperto. L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano. La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante circa 1 km dal centro del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra Carbarau Aurelia Daniela e dalla figlia con lei convivente.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.867,60

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Via Umberto I n.71, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 221, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	159,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel complesso, risulta in normale stato di conservazione e allo stato attuale non necessita di particolari opere di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un magazzino su un unico livello attualmente diviso in due unità ambedue dotate di w.c. L'immobile è parte di un edificio pluripiano così composto: piano terra con destinazione magazzino, piano primo, secondo e terzo sottotetto, con destinazione residenziale ed un appartamento per piano. La zona dove ricade l'immobile è una zona periferica distante circa 1 km dal centro del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra Carbarau Aurelia Daniela.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA UMBERTO I N.71, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007
Reg. gen. 61846 - Reg. part. 18456
Quota: 100 %
Importo: € 327.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 218.000,00
Rogante: Notaio Schioppa Adriana
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 149052
N° raccolta: 9852

Trascrizioni

- **Verbale di pigoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2012
Reg. gen. 12286 - Reg. part. 8534
Quota: 100 %
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La procedura esecutiva è stata dichiarata estinta in data 29/01/2019
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 22/05/2023
Reg. gen. 28473 - Reg. part. 19957
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA UMBERTO I N.71, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 01/08/2007
Reg. gen. 61846 - Reg. part. 18456

Importo: € 327.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 218.000,00
Rogante: Notaio Schioppa Adriana
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 149052
N° raccolta: 9852

- **Verbale di pigoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 14/03/2012
Reg. gen. 12286 - Reg. part. 8534
Quota: 100 %
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La procedura esecutiva è stata dichiarata estinta in data 29/01/2019

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 22/05/2023
Reg. gen. 28473 - Reg. part. 19957
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura