

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.

promossa da

POP NPLS 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 04952350264

CONEGLIANO (TV)

contro

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano T-S1.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	5
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	5
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	5
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano T-S1.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano T-S1.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC.....	15

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26



All'udienza del 13/10/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC filardi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio A, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale in corso di costruzione ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio B, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC, EDIFICIO UNICO, PIANO T-S1

Edificio in corso di costruzione destinato a civile abitazione e ad annesso agricolo.

Il Bene N°1 è un edificio destinato al P.T. a civile abitazione e parte del Piano S1 alla gestione degli annessi agricoli; risultano completate le opere esterne quali la copertura a falde con manto di copertura in tegole e le pareti esterne. Mancano le rifiniture, ossia tramezzature, infissi (esterni ed interni), rivestimenti, impianti tecnici.

Da progetto autorizzato, il P.T. risulterà così suddiviso: ingresso su ampio soggiorno, 3 camere da letto, 3 servizi igienici di cui uno esclusivo per una camera da letto, zona pranzo, cucina, ripostiglio, altezza di piano 2,8 m, superficie di 197,69 mq; attraverso una scala interna in cemento si raggiunge il box auto (43,87 mq) al P.S1, oltre magazzino agricolo e rimessa attrezzi agricoli; altezza di piano 2,8 m, superficie 231,48 mq.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Il bene N° 2 è un edificio a corpo unico in corso di costruzione destinato ad annesso agricolo del fondo, motivo per cui tutti i beni costituenti il LOTTO non può essere alienati se non come Lotto Unico. Dagli elaborati grafici di cui al titolo edilizio risulta monolocale destinato alla rimessa di mezzi agricoli; presenta volte in legno di ottima finitura, altezza minima 3,4 m, altezza di colmo 4m, copertura a falde con struttura in legno, pareti esterne forati in laterizio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

I terreni che costituiscono il LOTTO UNICO hanno una superficie complessiva di circa 170 are (1,7 Ha); rimangono a servizio ed utilità dei Beni N°1 e N°2.

Si evidenzia, nell'atto notarile di compravendita, che le particelle 94 e 96 (proprietà in qualità di livellario e il Comune di Civitella San Paolo quale concedente), pur non facenti parte del LOTTO UNICO (non pignorate), restano a servizio e utilità del fondo compravenduto in quanto hanno contribuito al raggiungimento del lotto minimo di 20.000 mq per l'edificabilità degli edifici. Attualmente i terreni sono incolti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Il Bene N°3 trattasi di un terreno agricolo di circa ca 94. Esso ricade in ZONA E-sottozona E2: ZONE RISERVATE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA (come da CDU rilasciato il 06.06.2025). Identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 Particella 89.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Il Bene N°4 trattasi di un terreno agricolo di are 2 ca 84. Esso ricade in zona E sottozona E2: ZONE RISERVATE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA (come da CDU rilasciato il 06.06.2025). Identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 Particella 95.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Il Bene N°5 trattasi di un terreno agricolo di are 89 ca 98. Esso ricade in ZONA E sottozona E2: ZONE RISERVATE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA (come da CDU rilasciato il 06.06.2025). Identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 Particella 147.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Il Bene N°6 trattasi di un terreno agricolo di are 55 ca 20. Esso ricade in ZONA E sottozona E2: ZONE RISERVATE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA (come da CDU rilasciato il 06.06.2025). Identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 Particella 149.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Il Bene N°7 trattasi di un terreno agricolo di are 19 ca 39. Esso ricade in ZONA E sottozona E2: ZONE RISERVATE ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA (come da CDU rilasciato il 06.06.2025). Identificato in Catasto Terreni al Fg. 23 Particella 151.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano T-S1
- Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano S1
- Bene N° 3 - Terreno agricolo ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- Bene N° 4 - Terreno agricolo ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- Bene N° 5 - Terreno agricolo ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- Bene N° 6 - Terreno agricolo ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
- Bene N° 7 - Terreno agricolo ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero lotto confina con particelle n. 43-44, proprietà Darida Antonio, salvo altri; particella 19, proprietà Comune di Civitella San Paolo; particelle 91-92, proprietà e Comune di Civitella San Paolo; particella 126, proprietà

Il LOTTO UNICO non è recintato in tutti i suoi limiti; l'accesso dalla strada Pian della Casa non è protetto da cancello o alcunché possa limitare l'ingresso ad estranei.

Con Istanza presentata al GE è stata autorizzata la spesa (posta a carico del Creditore procedente) per la verifica dei termini tra le particelle 147 e 126 (proprietà); tale attività è stata completata confermando l'esatta posizione dei termini ivi presenti; il lotto potrà essere recintato dall'eventuale aggiudicatario senza ulteriore verifica.

CONSISTENZA

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- Box sono conteggiati al 60%
- Annessi agricoli conteggiati al 35% (calcolati come locali accessori)

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

988	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
BENE N°1 - Abitazione						
P.T.	Civile abitazione			197,69	1,00	197,69
P.S1	Box auto			43,87	0,60	26,32
	magazzino agricolo, rimessa attrezzi agricoli			231,48	0,35	81,02
SUPERFICIE COMMERCIALE BENE N°1						305
BENE N°2 - Fabbricato rurale						
P.S1	Annessi agricoli			114,00	0,35	40,00
SUPERFICIE COMMERCIALE BENI N°1 e N°2:						345,00
TERRENI					Superficie	Superficie (mq)
BENE N°3	Terreno agricolo				ca 94	94
BENE	Terreno agricolo				are 2 ca 84	284

N°4				
BENE N°5	Terreno agricolo		are 89 ca 98	8998
BENE N°6	Terreno agricolo		are 55 ca 20	5520
BENE N°7	Terreno agricolo		are 19 ca 39	1939
SUPERFICIE TERRENI			165 are 296 ca	16.793

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

NOTA BENE: Nel Catasto Terreni non risulta l'esatto intestatario nello storico catastale relativo al periodo 22/01/1992 - 15/07/2009 proprietà in virtù di atto di compravendita del 22/01/1992, repertorio 81741/16680, non risultando l'affrancazione del livello proveniente dal diritto di concessione del comune di Civitella contro il livellario Nell'atto di comoravendita a favore della [Repertorio 143241/15731 del 15/07/2009] il dante causa dichiarava che il canone enfiteutico dovuto al Comune di Civitella San Paolo (Rm) è da considerarsi affrancato per gli effetti della legge 21.01.1974 n.16. Nel medesimo atto, si evidenziava che in conseguenza le parti autorizzano l'U.T.E. di Roma a cancellare l'errata intestazione, esonerando i competenti funzionari e il Notaio rogante da ogni responsabilità al riguardo.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta sui nominativi oltre che sugli immobili, non risultano trascrizioni relative all'affrancazione del diritto di cessione del Comune di Civitella. Il pagamento del canone enfiteutico non libera il terreno dal diritto di livello. Si è quindi ipotizzato un canone enfiteutico di circa € 400/annue; poiché l'affrancazione prevede un onere pari a 15 canoni annuali, si è stimata una spesa forfettaria per l'affrancazione del livello pari a circa € 6.000,00, che sarà detratta dalla stima finale del bene.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC, EDIFICIO UNICO, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 23/11/2001		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 55,85 Reddito agrario € 47,88
Dal 23/11/2001 al 15/07/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 87 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 33,72 Reddito agrario € 28,90
Dal 15/07/2009 al 20/05/2011	proprietà per 1/1.	iritti di Catasto Terreni Fg. 23, Part. 148 Qualità ENTE URBANO

Costituzione al Catasto Fabbricati del 10/04/2012 n.70/2012.

Pratica di frazionamento del 23/11/2001 n. 4643.1/1991.

Dal 20/05/2011 la particella corrispondente al Catasto Terreni è la n.148, destinazione ENTE URBANO.
Il diritto di proprietà della è stato acquisito per atto di compravendita.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 23/11/2001		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 55,85 Reddito agrario € 47,88
Dal 23/11/2001 al 20/05/2011		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 88 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 19,98 Reddito agrario € 17,12
Dal 20/05/2011	proprietà per 1/1.	diritti di Catasto Terreni Fg. 23, Part. 150 Qualità ENTE URBANO

Costituzione al Catasto Fabbricati del 10/04/2012 n.70/2012.

Annotazione d'immobile: comprende il Fg 23 N. 152.

Pratica di frazionamento del 23/11/2001 n. 4643.1/1991.

Dal 20/05/2011 la particella corrispondente al Catasto Terreni è la n.148, destinazione ENTE URBANO.
Il diritto di proprietà della è stato acquisito per atto di compravendita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 23/11/2001		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 55,85 Reddito agrario € 47,88
Dal 23/11/2001 al 15/07/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 89 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,29
Dal 15/07/2009	proprietà per 1/1.	diritti di Catasto Terreni Fg. 23, Part. 89 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,29

Impianto meccanografico del 05/10/1979.
Pratica di frazionamento del 23/11/2001 n. 4643.1/1991.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 23/11/2001	proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 55,85 Reddito agrario € 47,88
Dal 23/11/2001 al 16/06/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 90 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 1,82 Reddito agrario € 1,56
Dal 16/06/2009 al 17/07/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 95 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 0,88
Dal 17/07/2009		liritti di Catasto Terreni Fg. 23, Part. 95 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 0,88

Impianto meccanografico del 05/10/1979.
Pratica di frazionamento del 23/11/2001 n. 4643.1/1991.
Annotazione d'immobile: comprende il Fg 23 N. 90.
Variazione in atti: Pratica n. RM0816839 in atti dal 16/06/2009 T.F. 8134/91 - PROT. 87320/91 (n. 777977.1/2009).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 23/11/2001		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 55,85 Reddito agrario € 47,88
Dal 23/11/2001 al 15/07/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 87 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 33,72 Reddito agrario € 28,90

Dal 15/07/2009 al 20/05/2011
Dal 20/05/2011

Catasto Terreni Fg. 23, Part. 87 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 33,72 Reddito agrario € 28,90
Catasto Terreni Fg. 23, Part. 147 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 32,53 Reddito agrario € 27,88

Impianto meccanografico del 05/10/1979.

Pratica di frazionamento del 23/11/2001 n. 4643.1/1991.

Tabella di variazione del 20/05/2011 – presentato il 19/05/2011 n. 624691.1/2011 – Pratica n. RM0624691 in atti dal 20/05/2011.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 23/11/2001		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 55,85 Reddito agrario € 47,88
Dal 23/11/2001 al 15/07/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 88 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 19,98 Reddito agrario € 17,12
Dal 15/07/2009 al 20/05/2011		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 88 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 19,98 Reddito agrario € 17,12
Dal 20/05/2011		Catasto Terreni Fg. 23, Part.149 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Reddito dominicale € 19,96 Reddito agrario € 17,11

Impianto meccanografico del 05/10/1979.

Pratica di frazionamento del 23/11/2001 n. 4643.1/1991.

Tabella di variazione del 20/05/2011 – presentato il 19/05/2011 n. 624691.1/2011 – Pratica n. RM0624691 in atti dal 20/05/2011.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 16/06/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 23 Qualità Vigneto Cl.3 Reddito dominicale € 12,58 Reddito agrario € 15,58
Dal 16/06/2009 al 15/07/2009		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 93 Qualità Vigneto Cl.3 Reddito dominicale € 11,06 Reddito agrario € 13,69
Dal 15/07/2009 al 20/05/2011		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 93 Qualità Vigneto Cl.3 Reddito dominicale € 11,06 Reddito agrario € 13,69
Dal 20/05/2011		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 151 Qualità Vigneto Cl.3 Reddito dominicale € 10,51 Reddito agrario € 13,02

Impianto meccanografico del 05/10/1979.

Pratica di frazionamento del 23/11/2001 n. 4643.1/1991.

Tabella di variazione del 20/05/2011 - presentato il 19/05/2011 n. 624691.1/2011 - Pratica n. RM0624691 in atti dal 20/05/2011.

DATI CATASTALI**Individuazione e descrizione catastale**

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.

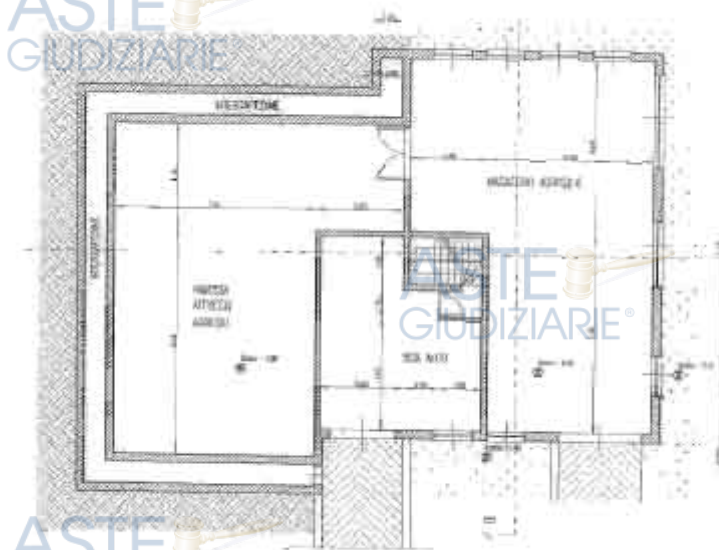


**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC,
EDIFICIO UNICO, PIANO T-S1**

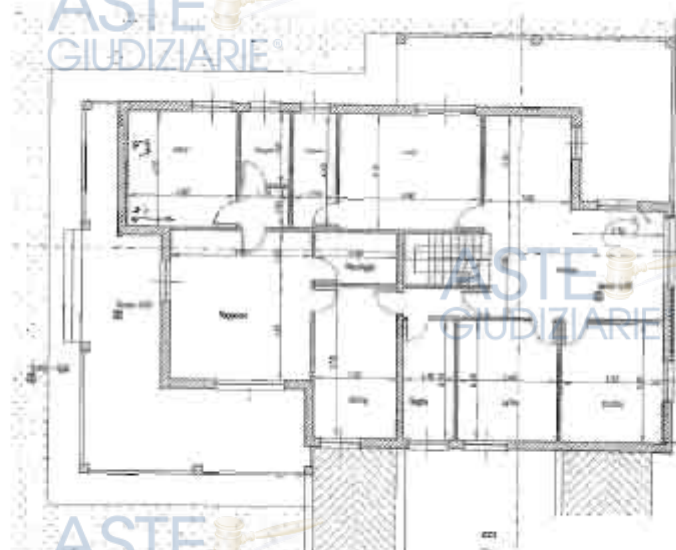
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	148			F3						



EDIFICIO A



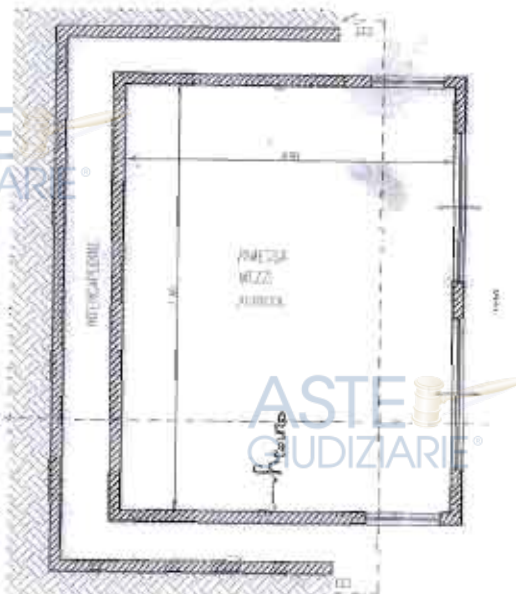
EDIFICIO A - P.S1



EDIFICIO A - P.T.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	150			F3						



EDIFICIO B

EDIFICIO B – P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	89				SEMIN ARBOR	3	ca 94	€ 0,34	€ 0,29	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	95				SEMIN ARBOR	3	are 2 ca 84	€ 1,03	€ 0,88	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	147				SEMIN ARBOR	3	are 2 ca 84	€ 32,53	€ 27,88	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	149				SEMIN ARBOR	3	are 55 ca 20	€ 19,96	€ 17,11	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - PIAN DELLA CASA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	151				VIGNETO		are 19 ca 39	€ 10,51	€ 13,02	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati catastali nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1992 al 15/07/2009		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	22/01/1992	81741	16680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/02/1992	8067	6468
Dal 15/07/2009		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gallelli Domenico	15/07/2009	143241	15731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/07/2009	47608	24936

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 01/03/2010
Reg. gen. 12677 - Reg. part. 2364
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Data: 23/02/2010
N° repertorio: 143624

N° raccolta: 15944

Note: ANNOTAZIONI A MARGINE: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 5598 DEL 18/09/2013 derivante da erogazione a saldo - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 5599 DEL 18/09/2013 derivante da riduzione di somma

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/06/2023

Reg. gen. 36796 - Reg. part. 25970

Quota: 1/1

A favore di POP NPLS 2018 S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 24/05/2024

Reg. gen. 28315 - Reg. part. 20921

Quota: 1/1

A favore di POP NPLS 2018 S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 07.03.2005 Numero di repertorio 139296/13573 Notaio Gallelli Domenico trascritto a Roma il 11/04/2005 ai nn. 21505/12607 a favore del COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili (Doc. in allegato):

con il presente atto il comparente, per sé ed i suoi aventi causa, si obbliga e si impegna:

1) a vincolare, come in effetti vincola, la superficie di mq 27.629 costituita dal terreno sito in Comune di Civitella San Paolo, località Pian della Casa, distinto in Catasto al Foglio 23, P.lle 95,89,93,94,96,88,87,91,92;

2) a mantenere la destinazione d'uso dei locali produttivi come segue: piano seminterrato (fabbricato principale) rimessa attrezzi agricoli, box auto, magazzino agricolo; piano terra (annesso agricolo) rimessa mezzi agricoli; il tutto secondo gli elaborati tecnici presentati in data 10 giugno 2002 prot. n. 1339 e approvati dalla Commissione comunale.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Civitella San Paolo (Rm) ricadono nel PRG in zona E2.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni si evince che i Beni di cui al Foglio 23 particelle 89-95-149-151 sono ZONE RISERVATE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA - Sottozona E2: Superficie minima di intervento mq 20.000; edificazione consentita: mc 0,03/mq per costruzioni a supporto dell'attività agricola, mc 0,03/mq per residenza (non può superare mc 600), mc 0,02/mq per costruzioni destinate al ricovero bestiame; Volumetria complessiva mc 1.200; Copertura a tetto; Altezza massima m 6,50 alla gronda e m 8,50 al colmo; Numero piani fuori terra n.2; distacco dai confini m 10; distacco minimo da strade m 20.

Il Bene identificato al Foglio 23 Particella 147 è in parte soggetto anche a vincolo Art. 17 delle N.T.A: (zone soggette a vincolo): FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI: Per i corsi d'acqua pubblici si applicano le prescrizioni ed eventuali successive modifiche contenute nel P.T.P. Ambito n.4 anche ai fini dell'eventuale acquisizione dell'eventuale nulla-osta. Per i corsi d'acqua non iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, dovrà essere mantenuta comunque una distanza dall'edificazione di m. 20 per i corsi d'acqua arginati e m 50 per quelli senza margine.



SIG - Tavola A



PRG - Geoportale Regione Lazio

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

All'accesso presso i competenti Organi Istituzionali in data 06/06/2025 risulta la seguente pratica edilizia:

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 19/74 del 26.05.2007

Gli immobili in corso di costruzione, per quanto finora edificato, risultano conformi con il progetto di cui al P.C. 19/07. Nell'atto di compravendita del 15/07/2009 il Sig. _____ dichiarava di cedere il titolo edilizio alla _____

Non risultano trascrizione sull'affrancazione del diritto di livello sui beni staggit, i cui costi sono stati calcolati forfettariamente in circa € 6.000,00 (cfr. paragrafo cronistoria catastale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si evidenzia che la strada di libero accesso (non limitata da alcuna protezione) è comune ad altro fondo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio A, piano T-S1
Edificio in corso di costruzione destinato a civile abitazione e ad annesso agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 148, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano S1
Il bene N° 2 è un edificio a corpo unico in corso di costruzione destinato ad annesso agricolo del fondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 150, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno destinato ad attività agricola ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 147
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno destinato ad attività agricola ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 89
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno destinato ad attività agricola ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 95
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno destinato ad attività agricola ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 149
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno destinato ad attività agricola ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 151
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valutazione beni

Non è stato possibile reperire dati di compravendite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti ad abitazioni nella ZONA R1/EXTRAURBANA/ZONA RURALE, mentre sono stati reperiti i Valori Agricoli medi dei Terreni a coltura SEMINATIVO ARBORATO nella Regione Agraria n°4 pari a Euro 33.000/Ha;

Dalla ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) i valori per le abitazioni di fascia media nella zona considerata forniscono un valore medio di € 857/mq e massimo di € 1.034/mq,

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e 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 di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di **1.000,00 €/mq**, considerato un indice riduttivo (- 0,40) per il costo di finitura dei beni, consegue che:

- Valore commerciale **BENE N°1 e BENE N°2: 600,00 €/mq**
- Superficie commerciale **BENE N°1 E BENE N°2: 345 mq**
- Valore commerciale terreni agricoli destinazione pascolo arborato: **33.000 €/Ha**
- Superficie commerciale terreni agricoli: **16.793 mq, corrispondente a circa 1,7 Ha**

Ne consegue che il valore di stima dei Beni N°1 e N°2 è di circa:

€ 207.000,00

(euro duecentosettemila/00)

Il valore di stima dei terreni agricoli è di circa:

€ 56.000,00

(euro cinquantaseimila/00)

Il valore di stima del LOTTO UNICO risulta essere:

€ 263.000,00

(euro duecentosessantatremila/00)

Dal prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, detratti i costi di affrancazione di € 6.000,00 il valore finale del LOTTO UNICO risulta pari al valore approssimato di:

€ 230.000,00

(euro duecentotrentamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bene N° 2 Appartamento/annesso fondo e fabbricato annesso fondo, Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano T-S1	345 mq	600,00 €/mq	€ 207.000,00	100,00%	€ 207.000,00
TERRENI Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC (Bene N° 3-4-5-6-7)	1,7 Ha	33.000,00 €/Ha	€ 56.000,00	100%	€ 56.000,00
Valore di stima (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI):					€ 230.000,00

Si segnala che il LOTTO UNICO non è recintato in tutti i suoi limiti, l'accesso dalla strada Pian della Casa non è protetto da alcun cancello o altro che possa ostacolare il libero ingresso.

Con Istanza presentata al GE, è stata autorizzata la spesa per la verifica ed apposizione dei termini tra le particelle 147 e la particella 126 (proprietà Palaferri Antonio).

Dalla ricerca effettuata, non risultano trascrizioni di affrancazione del livello sui beni staggiti; la spesa di affrancazione è stimata pari a circa € 6.000, voce che è stata detratta dalla stima del bene.

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.

Palestrina, li 24/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione RG n. 189/2024
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 06/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano T-S1
Edificio in corso di costruzione destinato a civile abitazione (P.T.) e ad annesso agricolo (parte P.S1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 148, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano S1
Il bene N° 2 è un edificio a corpo unico in corso di costruzione destinato ad annesso agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 150, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Il Bene ricade in zona E2: zone riservate all'esercizio dell'attività agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 147
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Il Bene ricade in zona E2: zone riservate all'esercizio dell'attività agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 89
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: agricola
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Il Bene ricade in zona E2: zone riservate all'esercizio dell'attività agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 95
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Il Bene ricade in zona E2: zone riservate all'esercizio dell'attività agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 149
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC
Il Bene ricade in zona E2: zone riservate all'esercizio dell'attività agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 151
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 148, Categoria F3		
Descrizione:	Edificio in corso di costruzione destinato a civile abitazione e ad annesso agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC, edificio UNICO, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 150, Categoria F3		
Descrizione:	Il bene N° 2 è un edificio a corpo unico in corso di costruzione destinato ad annesso agricolo del fondo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 147		
Descrizione:	Il Bene N°3 ricade in ZONA E (sottozona E2) destinate all'esercizio dell'attività agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Pian della Casa SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 89		

Descrizione:	Il Bene n° 4 ricade in zona E (sottozona E2) destinate all'esercizio dell'attività agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Plan della Casa SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 95		
Descrizione:	Il Bene N° 5 ricade in ZONA E (sottozona E2) destinate all'esercizio dell'attività agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Plan della Casa SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 149		
Descrizione:	Il Bene N°6 ricade in ZONA E (sottozona E2) destinate all'esercizio dell'attività agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Plan della Casa SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 151		
Descrizione:	Il Bene N°7 ricade in ZONA E (sottozona E2) destinate all'esercizio dell'attività agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 01/03/2010
Reg. gen. 12677 - Reg. part. 2364
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Data: 23/02/2010
N° repertorio: 143624
N° raccolta: 15944
Note: ANNOTAZIONI A MARGINE: - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.5598 DEL 18/09/2013 derivante da erogazione a saldo - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 5599 DEL 18/09/2013 derivante da riduzione di somma

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 30/06/2023
Reg. gen. 36796 - Reg. part. 25970
Quota: 1/1
A favore di POP NPLS 2018 S.R.L.
Contro:
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 24/05/2024
Reg. gen. 28315 - Reg. part. 20921
Quota: 1/1
A favore di POP NPLS 2018 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura