

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra.....	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	13

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	18
Regolarità edilizia	18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....18

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra19

Vincoli od oneri condominiali.....19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra.....19

Stima / Formazione lotti.....20

Riserve e particolarità da segnalare22

Riepilogo bando d'asta.....24

Lotto Unico24

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E.26

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,0026

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in via Nomentana 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303 studio cel 3286253828, Fax 06 90997556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Appartamento di tipo rurale per civile abitazione sito nel comune di Civitella San Paolo, in provincia di Roma, località Le Piagge situato all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, catastalmente sito in via Giuseppe Garibaldi n°96. Dal rilievo è emerso che non vi è corrispondenza tra l'indirizzo catastale e l'abitazione in quanto l'immobile si trova all'interno di una stradina pedonale del Borgo di cui non viene riportato il nome. Abitazione di Tipo rurale composto da un bilocale situato al piano Terra di uno stabile storico del borgo di Civitella edificato negli anni 30, distinto catastalmente al foglio 11 part 263 subalterno 1, categoria A6, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 48 mq escluse le aree scoperte 48 mq, con una rendita di 60,84 euro; L'immobile catastalmente risulta essere un bilocale a destinazione agricola, ma dal rilievo è emerso che l'unità staggita di fatto oggi è una abitazione residenziale con tutti i servizi descritti, composto da un bilocale così suddiviso: dall'ingresso si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, in cui è stato ricavato un bagno, adiacente alla zona soggiorno è presente una seconda stanza sicuramente destinata a camera da letto. Essendo un edificio degli anni 30 posto all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, sia le finiture che le pareti risultano essere recentemente ristrutturate con materiali di dotazioni normali, le pareti interne sono rifinite in parte intonacate e in parte lasciate a pietra viva, i soffitti dell'abitazione sono in travi e impalcato di legno antico a vista recentemente ristrutturato. L'immobile risulta provvisto di corrente elettrica e fornitura idrica privata ma sprovvisto di conduttura gas-metano, infatti è riscaldato tramite stufa a pellet.

L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** attualmente il bene è libero. Esternamente il fabbricato è rifinito in pietra viva tipico delle abitazioni del Borgo Storico di Civitella. L'immobile risulta in buono stato con finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Il fabbricato trovandosi all'interno del centro storico non è dotato di parcheggio, situato nella zona pedonale del borgo in una zona molto tranquilla, vicino al centro del paese in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Terreno agricolo sito nel comune di Civitella San Paolo, in provincia di Roma, località Le Piagge situato nella parte periferica del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, affacciato sulla vallata circostante, recintato in parte con rete metallica e in parte con un muretto in tufo, si accede all'interno tramite un piccolo cancelletto pedonale dalla strada Le Piagge. Il terreno è distinto catastalmente al foglio 11 part 269, qualità classe Seminativo, superficie 99 centiaree (99 mq), con un reddito dominicale di 1.00 euro e reddito agrario di 0.59 €;

Attualmente il terreno risulta essere incolto, con la sola presenza di due alberi da frutto e una zona coperta amovibile per il ricovero attrezzi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig **** Omissis **** risulta essere unico proprietario dell'immobile staggito (proprietà 1/1) e risulta essere unita civilmente con la sig .ra ## in data 23/05/2024 presso il municipio di Pomezia in regime di separazione dei beni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig **** Omissis **** risulta essere unico proprietario del terreno staggito (proprietà 1/1) e risulta essere unita civilmente con la sig .ra # in data 23/05/2024 presso il municipio di Pomezia in regime di separazione dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA), PIANO TERRA

L'appartamento confina con il lato nord-ovest (lato di accesso) con la corte esterna comune di via Garibaldi, sul lato Nord-Est con proprietà **** Omissis ****, alto Sud-Est con proprietà **** Omissis **** e sul lato Sud-Ovest con la proprietà **** Omissis ****, meglio visibile in planimetria catastale (v.all 1)

Per quanto riguarda invece il catasto terreni la particella 263 confina con: sul lato Nord con via G.Garibaldi sul lato Nord-Est con la particella 264, sul lato Sud-Est con la particella 268 mentre sul lato Sud-Est confina con le particelle 262; vedere l'estratto di mappa (allegato 2) con la sovrapposizione della stessa con le immagini satellitari (allegato 3)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

il terreno sul lato NordEst confinate con strada comunale sul lato Nord/Ovest con la particella 236 e sul alto Sud/Ovest con la particella 268.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	99,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 263, Sub. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 0,08 Piano T

Dal 01/01/1994 al 26/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 263, Sub. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 64,04 Piano T
Dal 26/11/2003 al 07/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 263 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 60,84 Piano Terra

**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1979 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 269 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 59,00
Dal 26/11/2003 al 07/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 269 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 59,00
Dal 07/07/2006 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 269 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 99 ca Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 59,00

**** Omissis **** **** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

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

ASTE GIUDIZIARIE®	11	263		A6	1	2 vani	48 mq	60,84 €	Terra	
-------------------	----	-----	--	----	---	--------	-------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali corrispondo a quelli reali (v.all 1), il sudetto immobile nasce negli anni 30 ed è inserito catastalmente con planimetria catastale del 10/04/1940, che per la legge urbanistica tale planimetria ne conferisce il titolo edilizio e ne da la preesistenza urbanistica in quanto in base alla Legge 1150/1942 la planimetria catastale del 1940, o più precisamente quella dell'impianto catastale del 1939-1940, rappresenta un valido strumento per dimostrare la preesistenza urbanistica di un immobile realizzato prima del 1942, in quanto questa legge segnò un momento importante per l'urbanistica italiana, stabilì le basi per la regolamentazione edilizia.

Quindi possiamo basare la legittimità sul catastale d'impianto. Avendo eseguito un regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, gli stessi non ci hanno rilasciato alcun titolo edilizio in quanto non presente (v.all. 5). Quanto detto sopra posso fare un confronto tra la planimetria del 1940 e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo avvenuto in data 04/03/2025, confermo quanto già descritto in verbale di accesso (v.all 6): attualmente non vi corrispondeva tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per piccole difformità di tramezzatura interna allo stabile staggitto. Per tali variazioni va presentata la pratica edilizia presso gli uffici comunali di Civitella per mancata Cila ai sensi dell'art 6 bis del Dpr 380/01 e conseguentemente un aggiornamento catastale con l'inserimento della planimetria conforme alla realtà e al titolo edilizio con successiva variazione toponomastica per aggiornare la via in visura catastale. I costi della pratica suddetta saranno meglio descritti e detratti in fase di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	269				Seminativo	1	99 ca mq	1 €	59 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal calcolo avvenuto tecnicamente dalla misurazione della particella 269 sull'estratto di mappa (v.all 2) rispetto alla situazione reale visionata il giorno del sopralluogo, si evince che il terreno recintato è di

dimensioni inferiori rispetto al catastale, sono circa 90 mq in meno rispetto alla realtà recintata. Necessita di un rilievo topografico da effettuare sul posto con lo strumento topografico e per poi rialliniare la metratura catastalmente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

L'immobile ad oggi risulta libero non locato, si presenta in buono stato, non necessita di opere di manutenzione urgente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Attualmente il terreno risulta essere libero non locato, si presenta incolto, con la sola presenza di due alberi da frutto e una zona coperta amovibile per il ricovero attrezzi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene staggito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

dal Cdu richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo e rilasciato in data 18/03/2025 prot 1071(v.all.8)

si legge " Vista la relazione peritale, relativa ai terreni di demanio civico e di proprietà private gravate su usi civici, consegnateci dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Usi Civici di Roma in data 18/01/1989 prot 219 , i Terreni di cui sopra risultano essered i proprietà privata NON gravata da usi civici".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in pietra viva;
- solai in legno;
- copertura a tetto spiovente;
- pareti esterne sono in pietra viva di luogo ;
- infissi esterni in legno semplice;
- scale in pietra viva;
- non è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, ed acqua ma non è presente la rete gas-metano, l'immobile risulta scaldato con una stufa a pellet.

APPARTAMENTO

- esposizione si diparte da NE della camera fino a SO del soggiorno;
- altezza interna utile pari a m. 2.45 con una media di 2.20 mt ;
- tramezzature in muratura portante ;
- pavimenti in gres con disegno ligneo;
- rivestimenti delle pareti in parte in intonaco tinteeggiato ed in parte lasciate a pietra viva in ceramica nei locali servizi;
- solaio interno in legno con capriate a vita

-infissi esterni ed interni costituiti da finestre in legno semplice, la porta d'ingresso è semplice non blindata;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La porzione immobiliare oggetto della procedura

risulta pignorata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata che le ha acquistate, da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** in data 07/07/2006, rep. 106211/40092 e trascritto il 12/07/2006 ai n.ri 46729/27728:

- al dante causa erano pervenute:

l'abitazione, da **** Omissis **** per atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** in data 26/11/2003 rep. 97257 trascritto il 22/12/2003 ai n.ri 58180/38561;
(v.all 4)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La porzione immobiliare oggetto della procedura risulta pignorata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata che le ha acquistate, da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** in data 07/07/2006, rep. 106211/40092 e trascritto il 12/07/2006 ai n.ri 46729/27728:

- al dante causa erano pervenute:

l'abitazione, da **** Omissis **** per atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** in data 26/11/2003 rep. 97257 trascritto il 22/12/2003 ai n.ri 58180/38561;
(v.all 4)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA), PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel :

- Ipoteca Volontaria n. 46730/12190 iscritta in data 12/07/2006 in favore di Unicredit Banca per la casa

s.p.a. contro **** Omissis **** a garanzia di mutuo fondiario rep. 106212/40093;

- Ipoteca giudiziale n. 52123/9243 del 09/11/2017 su ordinanza ingiunzione esecutiva trib. Roma rep. n. 51683/2017 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. contro **** Omissis ****

- Atto di pignoramento trascritto in data 12/07/2024 formalità n. 39129/28846, rep. n. 2824 a favore di Penelope SPV s.r.l. contro **** Omissis ****.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel :

- Ipoteca Volontaria n. 46730/12190 iscritta in data 12/07/2006 in favore di Unicredit Banca per la casa

s.p.a. contro **** Omissis **** a garanzia di mutuo fondiario rep. 106212/40093;

- Ipoteca giudiziale n. 52123/9243 del 09/11/2017 su ordinanza ingiunzione esecutiva trib. Roma rep. n. 51683/2017 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. contr **** Omissis ****

- Atto di pignoramento trascritto in data 12/07/2024 formalità n. 39129/28846, rep. n. 2824 a favore di Penelope SPV s.r.l. contro **** Omissis ****.

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 18/02/2025 prot 1073/2025 del 19/02/2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, con continui e ripetute pec per l'espletamento della procedura di accesso atti, fino ad ottenere risposta da parte degli enti competenti

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Il bene ha destinazione di uso Agricolo, in data 18/02/2025 prot 1071/2025 del 19/02/2025 è stato CDU presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, con continui e ripetute pec per l'espletamento della procedura di accesso atti, fino ad ottenere rispsota da parte degli enti competenti solo in data 18/03/2025, rilasciandoci il CDU (v.alla 8)

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA**

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

Il sudetto immobile nasce negli anni 30 ed è inserito catastalmente con planimetria catastale del 10/04/1940, che per la prima legge urbanistica ne dà Titolo Autorizzativo e ne sancisce la preesistenza urbanistica. La planimetria catastale del 1940, (v. all 1) più precisamente quella dell'impianto catastale del 1939-1940, rappresenta un valido strumento per dimostrare la preesistenza urbanistica di un immobile realizzato prima del 1942, in quanto la legge 1152/1940, segnò un momento importante per l'urbanistica italiana in quanto stabilì le basi per la regolamentazione edilizia.

Possiamo basare la legittimità sul catastale d'impianto. Avendo eseguito un regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, gli stessi non ci hanno rilasciato alcun titolo edilizio in quanto non presente (v.all. 5). Quanto detto sopra posso fare un confronto tra la planimetria del 1940 e lo stato dei luoghi rilevato in fase di spralluogo avvenuto in data 07/03/2025, confermo quanto già descritto in verbale di accesso (v.all 6): attualmente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per piccole difformità di tramezzatura interna allo stabile staggito. La difformità consiste nel aver creato all'interno della zona soggiorno una tramezzatura per realizzare un bagno all'interno dell'abitazione e un angolo cottura dove prima non erano presenti.

Per tali piccole variazioni va presentata la pratica edilizia presso gli uffici comunali di Civitella per mancata Cila ai sensi dell'art 6 bis del Dpr 380/01 e conseguentemente un aggiornamento catastale con l'inserimento della planimetria conforme alla realtà e al titolo edilizio con successiva variazione toponomastica per aggiornare la via in visura catastale. I costi della pratica suddetta saranno meglio descritti e detratti in fase di stima.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - LOCALITÀ LE PIAGGE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal Cdu prot 1071 del 18/03/2025 rilasciato dal comune di Civitella San Paolo si evince che il Terreno staggito risulta essere Agricolo inserito nella Zona A) Centro storico zona di A) di mantenimento della tipologia insediativa storica, Per l'edificazione in zona agricola dovranno essere rispettate inoltre le disposizioni di cui alla L. R. n. 38/1999 e s.m.i., e le prescrizioni di cui al PTPG vigente (Provincia) e PTPR vigente (Regione).

Per le aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono prevalenti, rispetto al PRG Comunale vigente, le norme del PTPR (Regionale) e PTPG (Provinciale) in quanto Piani sovraordinati

Vista la relazione peritale, relativa ai terreni di demanio civico e di proprietà private gravate da usi civici, consegnata dalla Regione Lazio Assessorato Agricoltura e Usi Civici di Roma in data 18/01/1989 Prot. 219, i terreni di cui sopra risultano essere proprietà privata non gravata da usi civici.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA SAN PAOLO (RM) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N 96 (NON VI È CORRISPONDENZA) , PIANO TERRA**

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

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari

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) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra

Appartamento di tipo rurale per civile abitazione sito nel comune di Civitella San Paolo, in provincia di Roma, località Le Piagge situato all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, catastalmente sito in via Giuseppe Garibaldi n°96. Dal rilievo è emerso che non vi è corrispondenza tra l'indirizzo catastale e l'abitazione in quanto l'immobile si trova all'interno di una stradina pedonale del Borgo di cui non viene riportato il nome. Abitazione di Tipo rurale composto da un bilocale situato al piano Terra di uno stabile storico del borgo di Civitella edificato negli anni 30, distinto catastalmente al foglio 11 part 263 subalterno 1, categoria A6, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 48 mq escluse le aree scoperte 48 mq, con una rendita di 60,84 euro; L'immobile catastalmente risulta essere un bilocale a destinazione agricola, ma dal rilievo è emerso che l'unità staggita di fatto oggi è una abitazione residenziale con tutti i servizi descritti, composto da un bilocale così suddiviso: dall'ingresso si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, in cui è stato ricavato un bagno, adiacente alla zona soggiorno è presente una seconda stanza sicuramente destinata a camera da letto. Essendo un edificio degli anni 30 posto all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, sia le finiture che le pareti risultano essere recentemente ristrutturate con materiali di dotazioni normali, le pareti interne sono rifinite in parte intonacate e in parte lasciate a pietra viva, i soffitti dell'abitazione sono in travi e impalcato di legno antico a vista recentemente ristrutturato. L'immobile risulta provvisto di corrente elettrica e fornitura idrica privata ma sprovvisto di conduttura gas-metano, infatti è riscaldato tramite stufa a pellet. L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** attualmente il bene è libero. Esternamente il fabbricato è rifinito in pietra viva tipico delle abitazione del Borgo Storico di Civitella. L'immobile risulta in buono stato con finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Il fabbricato trovandosi all'interno del centro storico non è dotato di parcheggio, situato nella zona pedonale del borgo in una zona molto tranquilla, vicino al centro del paese in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 263, Categoria A6

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

Valore di stima del bene: € 61.750,00

Verrà fatta una prima stima del solo immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma nel comune di Civitella San Paolo, e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare

di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Civitella San Paolo, tutto questo per avere una dato il più' possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene. Attualmente l'immobile è sprovvisto di Sanatorie Edilizie per le difformità riscontrate e descritte al punto precedente nella voce "Regolarità Urbanistiche", vanno presentate, presso l'ufficio, la mancata Cila ai sensi dell'art 6 e 6 bis del DPR 380/01 per la documentazione descritta, pagando le ammende per mancata cila e i diritti d'istruttoria. Conseguentemente viene presentata la pratica di variazione presso il catasto fabbricati il tutto a forma di un tecnico ed il suo costo totale compreso gli oneri professionali si può agire intorno ai 3.500,00, che saranno detratte al valore della stima dell'immobile.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra
 Terreno agricolo sito nel comune di Civitella San Paolo, in provincia di Roma, località Le Piagge situato nella parte periferica del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, affacciato sulla vallata circostante, recintato in parte con rete metallica e in parte con un muretto in tufo, si accede all'interno tramite un piccolo cancello pedonale dalla strada Le Piagge. Il terreno è distinto catastalmente al foglio 11 part 269, qualità classe Seminativo, superficie 99 centiaree (99 mq), con un reddito dominicale di 1.00 euro e reddito agrario di 0.59 €; Attualmente il terreno risulta essere incolto, con la sola presenza di due alberi da frutto e una zona coperta amovibile per il ricovero attrezzi.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 269, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza), piano Terra	65,00 mq	950,00 €/mq	€ 61.750,00	100,00%	€ 61.750,00
Bene N° 2 - Terreno Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra	120,00 mq	20,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
Valore di stima:					€ 64.150,00

Valore di stima: € 64.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 54.000,00

Le spese così sostenute sono 3.500,00€ oneri per la manacata cila e frazionamento terreno=
che detratte al valore di stima dell'immobile :

64.150,00€ - 3.500,00 € = 60.650,00

A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI): 54.235,00 EURO circa 54.000,00 (cinquantatquattro/Euro)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul Bene 1) Appartamento:

dal sopralluogo avvenuto in data 07/03/2025, confermo quanto già descritto in verbale di accesso (v.all 6): attualmente non vi corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per piccole difformità di tramezzatura all'interno allo stabile staggito, nella zona soggiro-no-pranzo.

Sul Bene 2) il terreno:

Dal calcolo avvenuto tecnicamente dalla misurazione della particella 269 sull'estratto di mappa (v.all 2) rispetto alla situazione reale visonata il giorno del sopralluogo, si evince che il terreno recintato è di dimensioni inferiori rispetto al catastale, sono circa 90 mq in meno rispetto alla realta recintata. Necessita di un rilievo topografico da effettuare sul posto con lo strumento topografico per poi rialliniere la metratura catastalmente.

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.

Fonte Nuova, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Lara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Google maps - sovrapposizione immagini satellitari e google maps
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atti di Compravendita
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titolo edizio accesso atti
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di accesso del 07-03-2025
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - CDU terreno fg 11 part 269
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica del 07-03-2025
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di Residenza
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure Catastali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra
Appartamento di tipo rurale per civile abitazione sito nel comune di Civitella San Paolo,in provincia di Roma,località Le Piagge situato all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella san Paolo, catastalmente sito in via Giuseppe Garibaldi n°96. Dal rilievo è emerso che non vi è corrispondenza tra l'indirizzo catastale e l'abitazione in quanto l'immobile si trova all'interno di una stradina pedonale del Borgo di cui non viene riportato il nome. Abitazione di Tipo rurale composto da un bilocale situato al piano Terra di uno stabile storico del borgo di Civitella edificato negli anni 30, distinto catastalmente al foglio 11 part 263 subalterno 1, categoria A6, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 48 mq escluse le aree scoperte 48 mq, con una rendita di 60,84 euro;L'immobile catastalmente risulta essere un bilocale a destinazione agricola, ma dal rilievo è emerso che l'unità staggita di fatto oggi è una abitazione residenziale con tutti i servizi descritti, composto da un bilocale così suddiviso: dall'ingresso si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, in cui è stato ricavato un bagno, adiacente alla zona soggiorno è presente una seconda stanza sicuramente destinata a camera da letto. Essendo un edificio degli anni 30 posto all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, sia le finiture che le pareti risultano essere recentemente ristrutturate con materiali di dotazioni normali, le pareti interne sono rifinite in parte intonacate e in parte lasciate a pietra viva, i soffitti dell'abitazione sono in travi e impalcato di legno antico a vistarecentemente ristrutturato.L'immobile risulta provvisto di corrente elettrica e fornitura idrica privata ma sprovvisto di conduttura gas-metano, infatti è riscladato tramite stufa a pellet. L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** attualmente il bene è libero. Esternamente il fabbricato è rifinito in pietra viva tipico delle abitazione del Borgo Storico di Civitella. L'immobile risulta in buono stato con finiture normali,non necessita ne di interventi nè di manutenzioni urgenti. Il fabbricato trovandosi all'interno del centro storico non è dotato di parcheggio, situato nella zona pedonale del borgo in una zona molto tranquilla, vicino al centro del paese in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 263, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 18/02/2025 prot 1073/2025 del 19/02/2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, con continui e ripetute pec per l'espletamento della procedura di accesso atti, fino ad ottenere risposta da parte degli enti competenti solo in data 30/03/2025. (v.allegato 5)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra
Terreno agricolo sito nel comune di Civitella San Paolo,in provincia di Roma,località Le Piagge situato nella parte periferica del Borgo storico del Paese di Civitella san Paolo,affacciato sulla vallata circostante, recintato in parte con rete metallica e in parte con un muretto in tufo, si accede all'interno tramite un piccolo cancelletto pedonale dalla strada Le Piagge.Il terreno è distinto catastalmente al foglio 11 part 269, qualità classe Seminativo, superficie 99 centiaree (99 mq), con un reddito dominicale di 1.00 euro e reddito agrario di 0.59 €; Attualmente il terreno risulta essere incolto, con la sola presenza di due alberi da frutto e una zona coperta amovibile per il ricovero attrezzi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 269, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso Agricolo, in data 18/02/2025 prot 1071/2025 del 19/02/2025 è stato CDU presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, con continui e

ripetute pec per l'espletamento della procedura di accesso atti, fino ad ottenere rispsota da parte degli enti competenti solo in data 18/03/2025, rilasciandoci il CDU (v.alla 8)

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - via Giuseppe Garibaldi n 96 (non vi è corrispondenza) , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 263, Categoria A6	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta libero non locato, si presenta in buono stato, non necessita di opere di manutenzione urgente.		
Descrizione:	Appartamento di tipo rurale per civile abitazione sito nel comune di Civitella San Paolo,in provincia di Roma,località Le Piagge situato all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella san Paolo, catastalmente sito in via Giuseppe Garibaldi n°96. Dal rilievo è emerso che non vi è corrispondenza tra l'indirizzo catastale e l'abitazione in quanto l'immobile si trova all'interno di una stradina pedonale del Borgo di cui non viene riportato il nome. Abitazione di Tipo rurale composto da un bilocale situato al piano Terra di uno stabile storico del borgo di Civitella edificato negli anni 30, distinto catastalmente al foglio 11 part 263 subalterno 1, categoria A6, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 48 mq escluse le aree scoperte 48 mq, con una rendita di 60,84 euro;L'immobile catastalmente risulta essere un bilocale a destinazione agricola, ma dal rilievo è emerso che l'unità staggita di fatto oggi è una abitazione residenziale con tutti i servizi descritti, composto da un bilocale così suddiviso: dall'ingresso si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, in cui è stato ricavato un bagno, adiacente alla zona soggiorno è presente una seconda stanza sicuramente destinata a camera da letto. Essendo un edificio degli anni 30 posto all'interno del Borgo storico del Paese di Civitella San Paolo, sia le finiture che le pareti risultano essere recentemente ristrutturate con materiali di dotazioni normali, le pareti interne sono rifinite in parte intonacate e in parte lasciate a pietra viva, i soffitti dell'abitazione sono in travi e impalcato di legno antico a vistarecentemente ristrutturato.L'immobile risulta provvisto di corrente elettrica e fornitura idrica privata ma sprovvisto di conduttura gas-metano, infatti è riscaldato tramite stufa a pellet. L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** attualmente il bene è libero. Esternamente il fabbricato è rifinito in pietra viva tipico delle abitazione del Borgo Storico di Civitella. L'immobile risulta in buono stato con finiture normali,non necessita ne di interventi nè di manutenzioni urgenti. Il fabbricato trovandosi all'interno del centro storico non è dotato di parcheggio, situato nella zona pedonale del borgo in una zona molto tranquilla, vicino al centro del paese in cui sono presenti tutti i servizi come il comune le poste ecc e i servizi terziari raggiungibili facilmente anche a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - località Le Piagge, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 269, Qualità Seminativo	Superficie	120,00 mq

Stato conservativo:	Attualmente il terreno risulta essere libero non locato, si presenta incolto, con la sola presenza di due alberi da frutto e una zona coperta amovibile per il ricovero attrezzi.
Descrizione:	Terreno agricolo sito nel comune di Civitella San Paolo,in provincia di Roma,località Le Piagge situato nella parte periferica del Borgo storico del Paese di Civitella san Paolo,affacciato sulla vallata circostante, recintato in parte con rete metallica e in parte con un muretto in tufo, si accede all'interno tramite un piccolo cancelletto pedonale dalla strada Le Piagge.Il terreno è distinto catastalmente al foglio 11 part 269, qualità classe Seminativo, superficie 99 centiaree (99 mq), con un reddito dominicale di 1.00 euro e reddito agrario di 0.59 €; Attualmente il terreno risulta essere incolto, con la sola presenza di due alberi da frutto e una zona coperta amovibile per il ricovero attrezzi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero