

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

**UNIONE DI BANCHE ITALIANI s.p.a.**

contro

**PUCELLA Maira**

Codice fiscale: PCLMRA60M50F611L

Corso Umberto I°, 90

00060 - Civitella San Paolo (RM)

Nata a Monterotondo il 10/08/1960

**QUINTILLI Franco**

Codice fiscale: QNTFNC39B24H501D

Corso Umberto I°, 90

00060 - Civitella San Paolo (RM)

Nato a Roma il 24/02/1939

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca COCCOLI**

Custode Giudiziario: **Avv. Antonio MANCINI**

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



## SOMMARIO

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



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



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



## INCARICO

---

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

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

## DESCRIZIONE

---

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

---

L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quando indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale.

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detta unità immobiliare individuata catastalmente con il sub. 505 al piano terra, in proprietà al Sig. QUINTILLI Franco, costituisce unica abitazione con il sub. 506 al piano primo, in proprietà alla Sig.ra PUCCELLA Maira, e con il sub. 507 al piano secondo, in proprietà ai Sig.ri QUINTILLI Franco e PUCCELLA



Maira.

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

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

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

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

---

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detta unità immobiliare individuata catastalmente con il sub. 506 al piano terra e primo, in proprietà alla Sig.ra PUCCELLA Maira, costituisce unica abitazione con il sub. 505 al piano terra, in proprietà al Sig. QUINTILLI Franco, e con il sub. 507 al piano secondo, in proprietà ai Sig.ri QUINTILLI Franco e PUCCELLA Maira.

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

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

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



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

---

L'unità immobiliare posta al piano secondo fa parte di uno stabile condominiale di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quando indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Detta unità immobiliare individuata catastalmente con il sub. 507 al piano secondo, in proprietà ai Sig.ri PUCELLA Maira e QUINTILLI Franco, costituisce unica abitazione con il sub. 505 al piano terra, in proprietà al Sig. QUINTILLI Franco, e con il sub. 506 al piano terra e primo, in proprietà alla Sig.ra PUCELLA Maira.

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

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

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

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

---

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

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



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

---

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

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

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

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

---

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

- QUINTILLI Franco (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: QNTFNC39B24H501D  
Corso Umberto I°, 90  
00060 - Civitella San Paolo (RM)  
Nato a Roma il 24/02/1939

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

- QUINTILLI Franco (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

---





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

- PUCELLA Maira (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: PCLMRA60M50F611L  
Corso Umberto I°, 90  
00060 - Civitella San Paolo (RM)  
Nata a Monterotondo il 10/08/1960

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

- PUCELLA Maira (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

---

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

- PUCELLA Maira (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: PCLMRA60M50F611L  
Corso Umberto I°, 90  
00060 - Civitella San Paolo (RM)  
Nata a Monterotondo il 10/08/1960
- QUINTILLI Franco (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: QNTFNC39B24H501D  
Corso Umberto I°, 90  
00060 - Civitella San Paolo (RM)  
Nato a Roma il 24/02/1939

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

- PUCELLA Maira (Proprietà 1/2)
- QUINTILLI Franco (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

---

**CONFINI**

---



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

---

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

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

---

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

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

---

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

## CONSISTENZA

---

---

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

---

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

La presente abitazione costituisce una porzione di unità immobiliare, che unitamente al Sub. 506



ubicato al piano primo, ed al Sub. 507 ubicato al piano secondo, compongono una sola unità abitativa.

#### CONSISTENZA.

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

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

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

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

Allegato: N. 2 - Planimetrie dello stato attuale.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

#### CONSISTENZA.

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

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da rilievo metrico



diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e la restituzione grafica è stata effettuata operando mediante programmi cad vettoriali.

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

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

Allegato: N. 2 - Planimetrie dello stato attuale.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

La presente abitazione costituisce una porzione di unità immobiliare, che unitamente al Sub. 505 ubicato al piano terra, ed al Sub. 506 ubicato ai piani terra e primo, compongono una sola unità abitativa.

#### **CONSISTENZA.**

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

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

I riferimenti utilizzati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico, e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), curato



dall'Agenzia del Territorio, convergono e fanno riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza commerciale degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

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

Allegato: N. 2 - Planimetrie dello stato attuale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/1987	GENOVESI Maria; FU Rodolfo Maritata Pennacchini	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 0,21 Piano T-S1
Dal 30/06/1987 al 18/04/1990	GENOVESI Maria;FU RODOLFO MARITATA PENNACCHINI	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,35 Piano T-S1
Dal 18/04/1990 al 01/01/1992	GENOVESI Maria;FU RODOLFO MARITATA PENNACCHINI	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 400,25 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	GENOVESI Maria;FU RODOLFO MARITATA PENNACCHINI	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano T-S1
Dal 01/01/1994 al 29/11/2005	QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano T
Dal 29/11/2005 al 12/12/2005	QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 516,46 Piano T
Dal 12/12/2005 al 13/10/2011	QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/1 in regime di	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5



	separazione dei beni	Rendita € 516,46 Piano T
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 516,16 Piano T

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

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

Allegato: N. 13 - Visure Catastali precedenti alla variazione

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

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/06/1987 al 18/04/1990	GENOVESI Maria; FU Rodolfo Maritata Pennacchini	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3.5 Rendita € 0,24 Piano 1
Dal 18/04/1990 al 01/01/1992	PENNACCHINI Tommasina nata a ROMA il 11/06/1930 - c.f. PNNTMS30H51H501K Proprieta` per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	PENNACCHINI Tommasina nata a ROMA il 11/06/1930 - c.f. PNNTMS30H51H501K Proprieta` per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 29/11/2005	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 - c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 1
Dal 29/11/2005 al 12/12/2005	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 361,52 Piano T-1
Dal 12/12/2005 al 13/10/2011	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 361,52 Piano T-1



Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 361,52 Piano T-1
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

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

Allegato: N. 13 - Visure Catastali precedenti alla variazione

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/04/1990	GENOVESI Maria; FU Rodolfo Maritata Pennacchini	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 4 Categoria A4 Cl.U, Cons. 3.5 Rendita € 0,24 Piano 2
Dal 18/04/1990 al 01/01/1992	PENNACCHINI Tommasina nata a ROMA il 11/06/1930 - c.f. PNNTMS30H51H501K Proprieta` per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 280,18 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	PENNACCHINI Tommasina nata a ROMA il 11/06/1930 - c.f. PNNTMS30H51H501K Proprieta` per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 29/11/2005	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 - c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni. - QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano 2
Dal 29/11/2005 al 12/12/2005	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 - c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni. - QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 12/12/2005 al 13/10/2011	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 - c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni. - QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/2 in regime di	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 258,23 Piano 2



	separazione dei beni.	
Dal <b>13/10/2011</b> al <b>09/11/2015</b>	PUCELLA Maira nata a MONTEROTONDO il 10/08/1960 - c.f. PCLMRA60M50F611L Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni. - QUINTILLI Franco nato a ROMA il 24/02/1939 c.f. QNTFNC39B24H501D Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 3, Sub. 507 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 258,23 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

## DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	3	505		A2	1	5	99 mq	516,46 €	T	

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

### **Corrispondenza catastale**

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

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

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





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

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

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

**Corrispondenza catastale**

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

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

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

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

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

**Corrispondenza catastale**



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

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

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

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

Allegato: N. 7 - Estratto di Mappa Catastale.

## PRECISAZIONI

---

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

---

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

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

---

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

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

---

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

## PATTI

---

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

---

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

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

---



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

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

---

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

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

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

---

**EDIFICIO.**

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

**ABITAZIONE.**

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

Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.

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

---

**EDIFICIO.**

Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, risulta di vecchia costruzione, la copertura ed il prospetto su via Umberto I°, non hanno nel tempo subito alcuna opera di manutenzione, il prospetto



opposto a via Umberto I°, presenta intonaci di recente realizzazione privi di tinteggiatura, complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

#### ABITAZIONE.

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

Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

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

Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.

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

---

#### EDIFICIO.

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

#### ABITAZIONE.

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

Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche:

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

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



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

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

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

Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.

---

## PARTI COMUNI

---

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

---

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

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

---

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

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

---

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

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

---

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



Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica

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

---

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

Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica

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

---

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

Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

---

**FABBRICATO.**

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

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

**APPARTAMENTO.**

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per due lati in adiacenza ad altri fabbricati, altri due lati con esposizione a Nord-Est e Sud-Ovest.



- Altezza utile interna 2,55 e 2,75 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in gres ceramico;
- Rivestimenti bagni in gres e ceramico;
- Pareti interne rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- Infissi esterni in alluminio e vetro con persiane in legno;
- Porte interne in legno;
- Impianti elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico a pannelli radianti in alluminio bianco con caldaia murale in apposito alloggio.
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità.

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

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

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

TERRENO DI CORTE

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

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

---

FABBRICATO.

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

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

APPARTAMENTO.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per due lati in adiacenza ad altri fabbricati, altri due lati con esposizione a Nord-Est e Sud-Ovest.
- Altezza utile interna 2,80 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in gres ceramico;
- Rivestimenti bagno in gres e ceramico;



- Pareti interne rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- Infissi esterni in alluminio/vetro e legno/vetro, con persiane;
- Porte interne in legno;
- Impianti elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico a pannelli radianti in alluminio bianco con caldaia murale in apposito alloggio.
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità;

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

---

#### **FABBRICATO.**

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

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

#### **APPARTAMENTO.**

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per due lati in adiacenza ad altri fabbricati, altri due lati con esposizione a Nord-Est e Sud-Ovest.
- Altezza utile interna 2,80 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo;
- Pareti interne rifinite ad intonaco;
- Infissi esterni in alluminio/vetro e legno/vetro, con persiane;
- Porte interne in legno;
- Impianti elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico a pannelli radianti in alluminio bianco con caldaia murale in apposito alloggio.
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità;

---

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---





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

---

L'immobile è occupato dai debitori Sig. QUINTILLI Franco, nato a Roma il 24/02/1939, e dal coniuge Sig.ra PUCELLA Maira, nata a Monterotondo il 10/08/1960.

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

---

L'immobile è occupato dai debitori Sig. QUINTILLI Franco, nato a Roma il 24/02/1939, e dal coniuge Sig.ra PUCELLA Maira, nata a Monterotondo il 10/08/1960.

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

---

L'immobile è occupato dai debitori Sig. QUINTILLI Franco, nato a Roma il 24/02/1939, e dal coniuge Sig.ra PUCELLA Maira, nata a Monterotondo il 10/08/1960.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

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

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1991 al 12/06/2003	PENNACCHINI Tommasina, nata a Roma il 11/06/1930, proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: PNN TMS30H51H501K	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Valerio SCIPIONE	28/12/1990	4792	1800
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	17/01/1991	3466	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	17/01/1991	10889	Serie 1V
Dal <b>12/06/2003</b> al <b>13/01/2020</b>	QUINTILLI Franco, nato a Roma il 24/02/1939, proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: QNTFNC39B24H501D	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giorgio RIZZO	10/06/2003	2402	231
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2003	25928	17106
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma 2	23/06/2003	8760	Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Allegato: N. 3 - Titolo di proprietà attuale.

Allegato: N. 4 - Titolo della proprietà precedente.

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

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>17/01/1991</b> al <b>12/06/2003</b>	PENNACCHINI Tommasina, nata a Roma il 11/06/1930, proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: PNNTMS30H51H501K	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Valerio SCIPIONE	28/12/1990	4792	1800



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	17/01/1991	3466	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	17/01/1991	10889	Serie 1V
Dal <b>12/06/2003</b> al <b>13/01/2020</b>	PUCELLA Maira, nata a Monterotondo il 10/08/1960, proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: PCLMRA60M50F611L	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giorgio RIZZO	10/06/2003	2402	231
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2003	25929	17107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma 2	23/06/2003	8760	Serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato: N. 3 - Titolo di proprietà attuale.

Allegato: N. 4 - Titolo della proprietà precedente.

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

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>17/01/1991</b> al <b>12/06/2003</b>	PENNACCHINI Tommasina, nata a Roma il 11/06/1930, proprietaria per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: PNNTMS30H51H501K	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Valerio SCIPIONE	28/12/1990	4792	1800



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	17/01/1991	3466	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	17/01/1991	10889	Serie 1V
<b>Dal 12/06/2003 al 13/01/2020</b>		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giorgio RIZZO	10/06/2003	2402	231
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2003	25929	17107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	23/06/2003	8760	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato: N. 3 - Titolo di proprietà attuale.

Allegato: N. 4 - Titolo della proprietà precedente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2003  
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 6300  
Importo: € 152.000,00  
A favore di Banca Woolwich s.p.a.  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 01/10/2008  
Reg. gen. 57402 - Reg. part. 12222  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO spa  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2013  
Reg. gen. 10698 - Reg. part. 7694  
A favore di Findomestic Banca Società per Azioni  
Contro QUINTILLI Franco
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018  
Reg. gen. 61169 - Reg. part. 42511  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE spa  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira

Allegato: N. 8 - Ispezioni Ipotecarie.

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

---

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

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2003  
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 6300  
Importo: € 152.000,00  
A favore di Banca Woolwich s.p.a.  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 01/10/2008



Reg. gen. 57402 - Reg. part. 12222  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO spa  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 23/10/2013  
Reg. gen. 44634 - Reg. part. 31825  
Contro PUCELLA Maira
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018  
Reg. gen. 61169 - Reg. part. 42511  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE spa  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira

Allegato: N. 8 - Ispezioni Ipotecarie.

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

---

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

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 01/10/2008  
Reg. gen. 57402 - Reg. part. 12222  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO spa  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignormaneto Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2013  
Reg. gen. 10698 - Reg. part. 7694  
Contro QUINTILLI Franco
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 23/10/2013  
Reg. gen. 44634 - Reg. part. 31825  
Contro PUCELLA Maira
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 21/12/2018



Reg. gen. 61169 - Reg. part. 42511  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE spa  
Contro QUINTILLI Franco, PUCELLA Maira

Allegato: N. 8 - Ispezioni Ipotecarie.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

---

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

Utilizzazione prevista:

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

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

Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

---

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

Utilizzazione prevista:

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

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

Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

---

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



Utilizzazione prevista:

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

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

Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

---

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

Da esame effettuato in data 23/10/2019, presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate. Come peraltro documentato dal Tecnico Comunale Arch. Roberto Del Monte, (All. 1), non risultano essere state presentate pratiche edilizie da parte degli attuali proprietari, né dalla precedente proprietaria, in realtà da una più attenta ricerca effettuata dal sottoscritto, è emersa l'esistenza di una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per ristrutturazione, cambio di destinazione e fusione di più unità immobiliari, acquisita dal comune con prot. 2028 del 10/09/2003, detta pratica edilizia non è stata trovata nell'archivio dal tecnico comunale.

La Sig.ra PUCELLA Maira ed il geom. Francesco BRUNELLI, tecnico incaricato, hanno confermato l'esistenza della pratica D.I.A. ma non sono stati in grado di fornirne copia al sottoscritto.

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

Allo stesso modo per i locali cantina seminterrati, (non presenti nell'atto di pignoramento) ubicati sull'area di pertinenza dell'abitazione, per i quali è già stata menzionata l'assenza dell'accatastamento e l'assenza negli atti di provenienza, non vi è documentazione che possa provare la loro legittimità.

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

Allegato: N. 12 - Frontespizio della Variazione catastale.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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





- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

---

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

Da esame effettuato in data 23/10/2019, presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate. Come peraltro documentato dal Tecnico Comunale Arch. Roberto Del Monte, (All. 1), non risultano essere state presentate pratiche edilizie da parte degli attuali proprietari, ne dalla precedente proprietaria, in realtà da una più attenta ricerca effettuata dal sottoscritto, è emersa l'esistenza di una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per ristrutturazione, cambio di destinazione e fusione di più unità immobiliari, acquisita dal comune con prot. 2028 del 10/09/2003, detta pratica edilizia non è stata trovata nell'archivio dal tecnico comunale.

La Sig.ra PUCELLA Maira ed il geom. Francesco BRUNELLI, tecnico incaricato, hanno confermato l'esistenza della pratica D.I.A. ma non sono stati in grado di fornirne copia al sottoscritto.

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

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

Allegato: N. 12 - Frontespizio della Variazione catastale.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

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

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

---



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

Da esame effettuato in data 23/10/2019, presso l'ufficio tecnico del comune di Civitella San Paolo, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate. Come peraltro documentato dal Tecnico Comunale Arch. Roberto Del Monte, (All. 1), non risultano essere state presentate pratiche edilizie da parte degli attuali proprietari, né dalla precedente proprietaria, in realtà da una più attenta ricerca effettuata dal sottoscritto, è emersa l'esistenza di una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per ristrutturazione, cambio di destinazione e fusione di più unità immobiliari, acquisita dal comune con prot. 2028 del 10/09/2003, detta pratica edilizia non è stata trovata nell'archivio dal tecnico comunale.

La Sig.ra PUCELLA Maira ed il geom. Francesco BRUNELLI, tecnico incaricato, hanno confermato l'esistenza della pratica D.I.A. ma non sono stati in grado di fornirne copia al sottoscritto.

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

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

Allegato: N. 12 - Frontespizio della Variazione catastale.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

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

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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



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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Seppur le tre unità immobiliari sono catastalmente indipendenti, in realtà sono tra loro legate per formare una sola abitazione. La presenza di una scala interna che collega tutti i piani, degli impianti: elettrico, idraulico e termico non indipendenti, l'assenza di stanze da letto al piano terra, l'assenza di un vano cucina ai piani primo e secondo, l'assenza di servizi igienici al piano terzo, non permettono l'indipendenza per la costituzione di più lotti di vendita, a meno di onerosi interventi di ristrutturazione.

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

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

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

L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco



tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. L'abitazione è dotata di una corte esterna, parzialmente pavimentata e parzialmente utilizzata per l'attività agricola, su detta area sono presenti due locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, realizzati in muratura, dei quali non vi è traccia nell'accatastamento e non sono menzionati nei titoli di provenienza. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 3, Sub. 505, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 177, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 81.500,00

#### UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.

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

#### BASI DEL VALORE.

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

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

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

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

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

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

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

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un



bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

#### VALORE DI ORDINARIETA'.

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

Nelle perizie classiche il perito surroga la conoscenza del mercato in cui si trova l'immobile con la citazione di "autorevoli fonti" quali listini di camere di commercio o importati operatori del mercato, deresponsabilizzandosi dal problema della verifica rispetto le vere compravendite e applicando semplici modelli estimativi monoparametrici. Nelle perizie svolte con gli standard internazionali il valutatore svolge una puntuale ricerca delle compravendite degli immobili comparabili al bene da valutare, che riporta come prove della sua analisi nel rapporto di valutazione. Poi analizza le caratteristiche che differenziano i prezzi degli immobili nel segmento di mercato oggetto di analisi e applica modelli valutativi pluriparametrici.

La garanzia è valutabile con procedimento sintetico-comparativo in base ai diversi indicatori economici riferiti ad immobili che presentano caratteristiche simili ed omogenee a quello in esame quanto a dimensioni, destinazione, ubicazione e stato di conservazione, che vengono individuati come di seguito.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

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

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

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 506, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 41.800,00

#### UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.

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



fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### BASI DEL VALORE.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### VALORE DI ORDINARIETA'.

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

Nelle perizie classiche il perito surroga la conoscenza del mercato in cui si trova l'immobile con la citazione di “autorevoli fonti” quali listini di camere di commercio o importati operatori del mercato, deresponsabilizzandosi dal problema della verifica rispetto le vere compravendite e applicando semplici modelli estimativi monoparametrici. Nelle perizie svolte con gli standard internazionali il valutatore svolge una puntuale ricerca delle compravendite degli immobili comparabili al bene da valutare, che riporta come prove della sua analisi nel rapporto di valutazione. Poi analizza le caratteristiche che differenziano i prezzi degli immobili nel segmento di mercato oggetto di analisi e applica modelli valutativi pluriparametrici.

La garanzia è valutabile con procedimento sintetico-comparativo in base ai diversi indicatori economici riferiti ad immobili che presentano caratteristiche simili ed omogenee a quello in esame quanto a dimensioni, destinazione, ubicazione e stato di conservazione, che vengono individuati come di seguito.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.



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

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°  
L'unità immobiliare posta al piano secondo fa parte di uno stabile condominiale di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tintecciato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 507, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 26.700,00

#### UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE.

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

#### BASI DEL VALORE.

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

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

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

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

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

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



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

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

#### VALORE DI ORDINARIETA'.

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

Nelle perizie classiche il perito surroga la conoscenza del mercato in cui si trova l’immobile con la citazione di “autorevoli fonti” quali listini di camere di commercio o importati operatori del mercato, deresponsabilizzandosi dal problema della verifica rispetto le vere compravendite e applicando semplici modelli estimativi monoparametrici. Nelle perizie svolte con gli standard internazionali il valutatore svolge una puntuale ricerca delle compravendite degli immobili comparabili al bene da valutare, che riporta come prove della sua analisi nel rapporto di valutazione. Poi analizza le caratteristiche che differenziano i prezzi degli immobili nel segmento di mercato oggetto di analisi e applica modelli valutativi pluriparametrici.

La garanzia è valutabile con procedimento sintetico-comparativo in base ai diversi indicatori economici riferiti ad immobili che presentano caratteristiche simili ed omogenee a quello in esame quanto a dimensioni, destinazione, ubicazione e stato di conservazione, che vengono individuati come di seguito.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra	115,26 mq	707,10 €/mq	€ 81.500,00	100,00%	€ 81.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°	52,70 mq	793,17 €/mq	€ 41.800,00	100,00%	€ 41.800,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°	46,43 mq	575,06 €/mq	€ 26.700,00	100,00%	€ 26.700,00
Valore di stima:					€ 150.000,00





Valore di stima: € 150.000,00

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 142.500,00**

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 16/01/2020

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione comunale inesistenza Pratiche Edilizie.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie dello stato attuale.
- ✓ N° 3 Altri allegati - Titolo di proprietà attuale.
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titolo della proprietà precedente.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Catastali dell'unità immobiliare.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie catastali delle unità immobiliari.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di Mappa Catastale.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stima Analitica delle unità immobiliari.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione Fotografica.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Frontespizio della Variazione catastale.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure Catastali precedenti alla variazione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documento di Regolarità Contributiva D.U.R.C. del C.T.U.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Polizza assicurativa
- ✓ N° 16 Altri allegati - Prova avvenuto invio Relazione al Creditore procedente
- ✓ N° 17 Altri allegati - Prova avvenuto invio Relazione al Debitore
- ✓ N° 18 Altri allegati - Prova avvenuto invio Relazione al Custode Giudiziario



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra  
L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quando indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. L'abitazione è dotata di una corte esterna, parzialmente pavimentata e parzialmente utilizzata per l'attività agricola, su detta area sono presenti due locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, realizzati in muratura, dei quali non vi è traccia nell'acatastamento e non sono menzionati nei titoli di provenienza. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 505, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 177, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 6000/1998. Utilizzazione prevista: - Zona B: CONSERVAZIONE DEI TIPI EDILIZI E DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO PREESISTENTE - Sottozona B1: nelle aree edificate, salvo alcune specifiche limitazioni, sono consentiti interventi di manutenzione e conservazione, con possibilità di sopraelevazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nel mantenimento delle volumetrie e numero di piani esistenti. Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano T. - 1°  
L'unità immobiliare, costituita da un piccolo servizio igienico al piano terra ed una abitazione al piano primo, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quando indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in disimpegno, due camere, bagno e balcone. Gli ambienti risultano mantenuti in medie condizioni, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e legno e vetro, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 506, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 6000/1998. Utilizzazione prevista: - Zona B: CONSERVAZIONE DEI TIPI EDILIZI E DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO PREESISTENTE - Sottozona B1: nelle aree edificate, salvo alcune specifiche limitazioni, sono consentiti interventi di manutenzione e conservazione, con possibilità di sopraelevazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nel mantenimento delle volumetrie e numero di piani esistenti. Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°  
L'unità immobiliare posta al piano secondo fa parte di uno stabile condominiale di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tintecciato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 507, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 6000/1998. Utilizzazione prevista: - Zona B: CONSERVAZIONE DEI TIPI EDILIZI E DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO PREESISTENTE - Sottozona B1: nelle aree edificate, salvo alcune specifiche limitazioni, sono consentiti interventi di manutenzione e conservazione, con possibilità di sopraelevazione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nel mantenimento delle volumetrie e numero di piani esistenti. Allegato: N. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 142.500,00**



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

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 505, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 177, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	115,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	EDIFICIO. Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, risulta di vecchia costruzione, la copertura ed il prospetto su via Umberto I°, non hanno nel tempo subito alcuna opera di manutenzione, il prospetto opposto a via Umberto I°, presenta intonaci di recente realizzazione privi di tinteggiatura, complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria. <b>ABITAZIONE.</b> L'interno dell'abitazione è stato oggetto di recente ristrutturazione, (D.I.A. prot. 2028 del 10/09/2003), si presenta in buono stato di conservazione, gli impianti risultano funzionanti. Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche: - Pareti interne rifinite ad intonaco tinteggiato. - Pavimenti in gres ceramico. - Infissi esterni in alluminio bianco e vetro con persiane in legno. - Porte interne in legno. - Impianto elettrico di tipo tradizionale posto sottotraccia. - Impianto termico di tipo tradizionale posto sottotraccia con caldaia ed elementi radianti in alluminio bianco. - Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia. Per gli impianti non è stata rinvenuta documentazione che possa provare l'epoca della realizzazione e la relativa certificazione di conformità. Non è stata ravvisata la presenza dell'isolamento termico di pareti e soffitti, presumibilmente assente considerata l'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva. A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi esterni ed interni, dei pavimenti e rivestimenti, degli impianti, l'unità immobiliare interessata può essere considerata in condizioni medie di manutenzione e conservazione. Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare, costituita dal solo piano terra, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in soggiorno-pranzo, cucina, bagno, grottino interrato comunicante con il vano cucina. Gli ambienti risultano ben mantenuti, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento della cucina e del bagno in gres ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in legno, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. L'abitazione è dotata di una corte esterna, parzialmente pavimentata e parzialmente utilizzata per l'attività agricola, su detta area sono presenti due locali cantina seminterrati, non indicati nell'atto di pignoramento, realizzati in muratura, dei quali non vi è traccia nell'accatastamento e non sono menzionati nei titoli di provenienza. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori Sig. QUINTILLI Franco, nato a Roma il 24/02/1939, e dal coniuge Sig.ra PUCELLA Maira, nata a Monterotondo il 10/08/1960.		

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



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 506, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	EDIFICIO. Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, risulta di vecchia costruzione, la copertura ed il prospetto su via Umberto I°, non hanno nel tempo subito alcuna opera di manutenzione, il prospetto opposto a via Umberto I°, presenta intonaci di recente realizzazione privi di tinteggiatura, complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria. ABITAZIONE. L'interno dell'abitazione è stato oggetto di recente ristrutturazione, (D.I.A. prot. 2028 del 10/09/2003), si presenta in medio stato di conservazione, gli impianti risultano funzionanti. Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche: - Pareti interne rifinite ad intonaco tinteggiato. - Pavimenti in gres ceramico. - Infissi esterni in alluminio bianco/vetro e legno/vetro, con persiane. - Porte interne in legno. - Impianto elettrico di tipo tradizionale posto sottotraccia. - Impianto termico di tipo tradizionale posto sottotraccia con caldaia ed elementi radianti in alluminio bianco. - Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia. Per gli impianti non è stata rinvenuta documentazione che possa provare l'epoca della realizzazione e la relativa certificazione di conformità. Non è stata ravvisata la presenza dell'isolamento termico di pareti e soffitti, presumibilmente assente considerata l'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva. In una delle stanze da letto sono presenti nel soffitto evidenti fenomeni di umidità e condensa dovuti al sovrastante terrazzo di copertura. A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi esterni ed interni, dei pavimenti e rivestimenti, degli impianti, l'unità immobiliare interessata può essere considerata in condizioni medie di manutenzione e conservazione. Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare, costituita da un piccolo servizio igienico al piano terra ed una abitazione al piano primo, fa parte di uno stabile condominiale, di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quanto indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in disimpegno, due camere, bagno e balcone. Gli ambienti risultano mantenuti in medie condizioni, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni e rivestimento del bagno in grès ceramico, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e legno e vetro, gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico ed igienico sanitario sono di tipo tradizionale. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori Sig. QUINTILLI Franco, nato a Roma il 24/02/1939, e dal coniuge Sig.ra PUCELLA Maira, nata a Monterotondo il 10/08/1960.		

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Civitella San Paolo (RM) - Viale Umberto I°, 90, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 3, Sub. 507, Categoria A2	<b>Superficie</b>	46,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	EDIFICIO. Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, risulta di vecchia costruzione, la copertura ed il prospetto su via Umberto I°, non hanno nel tempo subito alcuna opera di manutenzione, il prospetto opposto a via Umberto I°, presenta intonaci di recente realizzazione privi di tinteggiatura, complessivamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria. ABITAZIONE. L'interno dell'abitazione è ancora allo stato dell'originaria costruzione non è stato nel tempo sottoposto ad alcuna manutenzione, si presenta in pessimo stato di conservazione, gli impianti risultano funzionanti. Le rifiniture e gli impianti hanno le seguenti caratteristiche: - Pareti interne rifinite ad intonaco con evidenti segni di degrado. - Pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo di vario genere. - Infissi esterni in alluminio bianco/vetro e legno/vetro, con persiane. - Porte interne in legno. - Impianto elettrico di tipo tradizionale posto sottotraccia, di vecchia realizzazione. - Impianto termico di tipo tradizionale posto sottotraccia con caldaia ed elementi radianti in alluminio bianco. Per gli impianti non è stata rinvenuta documentazione che possa provare l'epoca della realizzazione e la relativa certificazione di conformità. Non è stata ravvisata la presenza dell'isolamento termico di pareti e soffitti, presumibilmente assente considerata l'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva. In quasi tutte le stanze, su pareti e soffitti, sono presenti evidenti fenomeni di umidità e condensa provenienti dalla sovrastante copertura. A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature, degli infissi esterni ed interni, dei pavimenti, degli impianti, l'unità immobiliare interessata può essere considerata in pessime condizioni di		



	manutenzione e conservazione. Allegato: N. 11 - Documentazione Fotografica.
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare posta al piano secondo fa parte di uno stabile condominiale di più ampie dimensioni, a destinazione residenziale, la cui costruzione, secondo quando indicato nei titoli di provenienza, risale a data antecedente all'anno 1967. Gli spazi interni sono suddivisi in ingresso/disimpegno, tre camere ed un terrazzo esterno con piccolo locale caldaia. Gli ambienti risultano mantenuti in scarse condizioni di manutenzione, le rifiniture consistono in pareti e soffitti rifiniti ad intonaco tinteggiato, pavimentazioni in marmette di cemento a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio/vetro e legno/vetro, gli impianti tecnologici, elettrico e termico sono di tipo tradizionale. Il sito di ubicazione è proprio sulla strada principale da cui si accede al centro storico del comune di Civitella San Paolo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai debitori Sig. QUINTILLI Franco, nato a Roma il 24/02/1939, e dal coniuge Sig.ra PUCELLA Maira, nata a Monterotondo il 10/08/1960.

