

TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Marco Piovano

R.G.E.I: n° 322/2024

C.T.U. geom. Tognazzi Stefano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Fallimento 322/2024	16
Lotto Unico	16

INCARICO

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Geom. Tognazzi Stefano, con studio in Piazza Delle Erbe, 8 - 00019 - Tivoli (RM), email s.tognazzi@libero.it, PEC stefano.tognazzi@geopec.it, Tel. 329 2628852, veniva nominato C.T.U. e in data 02/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - VIA CAPITANO LUIGI AMICI, 28, piano S1/T/1

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel centro storico del Comune di Arsoli (RM).

L'accesso principale è pedonale e avviene tramite Via Capitano Luigi Amici, civico n. 28. L'accesso non è carrabile, ma la strada di accesso pedonale dista pochi metri dalla Piazza principale del centro storico, "Piazza Valeria", che garantisce possibilità di stallo e accesso carrabile.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due distinte unità immobiliari:

A) Unità Abitativa (Appartamento): L'appartamento residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra: Piano Terra (T) e Piano Primo (1). L'unità è inserita in una più ampia palazzina composta in totale da due piani fuori terra.

La palazzina presenta una struttura portante in muratura irregolare in pietra locale. La copertura è del tipo "alla Romana" (a più falde) rifinita con coppi e tegole.

L'edificio è da considerarsi in regime di condominio, in quanto contiene almeno un'altra unità immobiliare (appartamento) non oggetto di pignoramento.

B) Unità Accessoria (Cantina): È parte della proprietà esecutata anche una cantina posta al Piano Seminterrato (S1) di una struttura contigua. Questa unità accessoria gode di un ingresso autonomo (separato dall'abitazione) anch'esso sito su Via Capitano Luigi Amici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Nonostante la suddivisione fisica in due porzioni (appartamento e cantina), le unità immobiliari pignorate sono individuate con un unico identificativo catastale, come risulta dalle planimetrie allegate e dalla visura:

Catasto Foglio 3 Particella 757 Subalterno 1 Piano S1-T-1
Via Capitano Luigi Amici, 28 Categ. A/4 Classe 14,5 Vani

Si precisa, pertanto, che l'unico identificativo catastale fg. 3 part. 757 sub 1 catastalmente ingloba e rappresenta la totalità del compendio immobiliare oggetto di stima, ovvero l'appartamento su due livelli (P.T.-P.1) e la cantina (P.S1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - VIA CAPITANO LUIGI AMICI, 28, piano S1/T/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Con la presente si dichiara la completezza della documentazione ex art. 567 sostituita "da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" da parte del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palenno, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese depositata presso il Tribunale di Tivoli nel quale certifica in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 26/09/2024, le provenienze e formalità riportate nel certificato.

Tuttavia, come meglio specificato successivamente, la continuità delle trascrizioni nel ventennio non risulta regolare.

TITOLARITÀ

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

•

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

•

(Proprietà 1/1)

Come viene trascritto nella certificazione notarile da parte della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palenno, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 26/09/2024, si rilevano le seguenti provenienze formalità:

* A l'intero in proprietà dell'immobile Arsoli Foglio 3 Particella 757 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 19/05/2008 Numero di repertorio 24941/8096 Notaio PAOLILLO RITA Sede ROMA o il 21/05/2008 nn. 30791/17299 da potere di

* Ai soggetti venditori del sopra citato atto, il predetto immobile, per l'intera proprietà, è così pervenuto:

In parte a , per successione, in morte di
deceduta il
28/05/1997 registrata il 08/04/2008 den. 30/515, trascritta il 02/09/2008 ai NN. 53771/32717 devoluta per legge
N.B. Risulta trascritta in data 21/05/2008 ai nn. 30789/17297 accettazione tacita dell'eredità in morte di
da parte degli eredi
da atto Notaio Paolillo Rita

Sede ROMA del 19/05/2008

In parte a , per successione, in morte di

, deceduta il 20/01/2003 registrata il 07/09/2007 den. 1399/2007 UFFICIO DEL REGISTRO MILANO, trascritta il 12/11/2007 ai NN. 85094/43093 devoluta per legge
N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

In parte a , per successione, in morte di , deceduta il 09/03/2004 registrata il 07/01/2005 den. 9/1248, trascritta il 23/08/2005 ai NN. 58716/34981 devoluta per legge
N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

In parte a per successione non trascritta in morte di /1987.
N.B. Risulta trascritta in data 01/08/1988 ai nn. 28726/18742 accettazione espressa di eredità di , da parte dell'erede sig.

* Ai signori per l'intero usufrutto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà, del già menzionato immobile, è pervenuta per atto di compravendita del 15/06/1979 rep. n. 266789 di notar Giulio Cianci, trascritto il 27/06/1979 ai nn. 15188/12106 da potere di

N.B. L'usufruttuaria risulta deceduta il 03/01/1999.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
ISCRIZIONE NN. 30792/6709 del 21/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/05/2008 Numero di repertorio 24942/8097 Notaio PAOLILLO RITA Sede ROMA A favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA Codice fiscale 06978161005 (Domicilio ipotecario eletto ROMA VIALE TUPINI 180), contro

capitale€ 44.000,00 Totale€ 66.000,00 Durata 30 anni

Grava su Arsoli Foglio 3 Particella 757 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 44931/32361 del 29/07/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/05/2022 Numero di repertorio 16754/2022 emesso da TRIBUNALE Sede TIVOLI (RM)

A favore di (Richiedente:

AVV.),

contro

Grava su Arsoli Foglio 3 Particella 757 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 51280/37668 del 26/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/08/2024 Numero di repertorio 406 l'emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM)

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: EUROPA C.S. SRL PER AVV. MICHELE FERRARI VIA LUIGI LILIO 95 ROMA), contro

Grava su Arsoli Foglio 3 Particella 757 Sub. 1

CONFINI

Di seguito si riportano i confini delle unità immobiliari, come rilevati in fase di sopralluogo e verifica:

Il fabbricato condominiale in cui è inserita l'unità abitativa (Appartamento su P.T. e P.1) presenta la seguente configurazione di confine:

- Prospetto Nord (Facciata principale): Confina direttamente con Via Capitano Luigi Amici.
- Prospecti Sud e Ovest: L'appartamento confina con altre unità immobiliari urbane (unità vicine o limitrofe).
- Prospetto Est: Il fabbricato confina con una strada parallela (specificare il nome della via se noto, altrimenti lasciare come "strada parallela") che risulta anch'essa denominata Via Capitano Luigi Amici (si presume in corrispondenza di un tratto diverso o sottostante della via stessa, da verificare in dettaglio).

Il locale magazzino (cantina) situato al piano S1 della struttura limitrofa, risulta così confinante:

- Due Lati: Confina con altre unità immobiliari urbane.
- Due Lati: Confina con Via Capitano Luigi Amici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione	39,50 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,50 m	PRIMO
Cantina	35,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2008 al 14/10/2025		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 757, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 95,00 mq Rendita € 148,74 Piano S1/T/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	3	757	1		A4	1	4,5	95,00 mq	148,74 €	S1/T/1		

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati sulla base della planimetria depositata in data 03/10/2019 con protocollo RM_0505186. Tale planimetria riflette la disposizione interna (tramezzi) oggetto dell'intervento edilizio autorizzato dal Comune di Arsoli, Ufficio Tecnico, mediante S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 6449 del 25/10/2019, presentata ai sensi degli articoli 22/23 del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è interessato da opere di manutenzione straordinaria interna, regolarmente denunciate con S.C.I.A. prot. 6449 del 25/10/2019.

Nello specifico, l'unità immobiliare, sviluppata su Piano Terra (PT) e Piano Primo (P1), si presenta in stato di cantiere per ristrutturazione, apparentemente interrotto da un periodo prolungato.

Il Piano Terra, destinato a cucina (come da progetto approvato), è composto da un unico vano e un locale sottoscala, accessibile direttamente dal vano scala comune. Le pareti perimetrali internamente presentano un cappotto termico isolante (costituito da strato isolante in poliestere e controparete in laterizio da 10 cm), rivestito da intonaco tirato a finire ma non ultimato.

Il Piano Primo, servito anch'esso dalla scala comune interna, è composto da un soggiorno all'ingresso, un disimpegno, un locale servizi e una camera da letto. Anche questo livello presenta uno stato manutentivo non ultimato, con pareti perimetrali a confine con l'esterno rivestite da cappotto termico e intonaco in stato grezzo/al rustico.

I due livelli (PT e P1) non sono attualmente collegati internamente, in quanto nel solaio è presente un'apertura (asola) ma priva della scala di collegamento prevista in progetto.

L'intera unità si presenta in stato di abbandono/cantiere e non agibile/abitabile. Risulta priva di infissi esterni ed interni. L'impianto elettrico ed idrico è realizzato solo tramite la predisposizione (tubi corrugati a muro), ma è sprovvisto di conduttori (fili elettrici).

Il locale servizi al piano primo, risulta privo degli allacci e di tutti i sanitari.

PARTI COMUNI

Si prende atto che l'immobile pignorato fa parte di una palazzina composta, come dichiarato dal debitore esecutato nel Verbale di Primo Accesso del 04/07/2025, da due sole unità immobiliari residenziali.

Tale assetto configura un Condominio Minimo. In base all'Art. 1129, co. 1, C.C., nei condomini con non più di otto condomini non sussiste l'obbligo di nominare un amministratore, né di tenere un Regolamento di Condominio. La gestione delle parti comuni è regolata dalle norme del Codice Civile sulla Comunione (Art. 1100 e ss. C.C.), applicabili in quanto compatibili.

Si prende atto della dichiarazione del debitore esecutato, secondo cui "non ci sono oneri condominiali". Ciò implica l'assenza di un rendiconto annuale formale e di un fondo cassa condominiale. Tuttavia, l'aggiudicatario sarà tenuto a concorrere alla ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, in base ai millesimi di proprietà (se determinati) o in parti uguali tra le due unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile viene trasferito libero da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e oneri reali, fatte salve le formalità relative alla procedura esecutiva in corso, che saranno cancellate o estinte con il decreto di trasferimento.

In particolare, a seguito delle analisi delle ispezioni ipotecarie e catastali nonché degli atti di compravendita e dei titoli di provenienza, si attesta che sull'immobile non sussistono gravami o diritti reali e personali di terzi relativi a:

Servitù (attive o passive);

Censo o Livello (né altri oneri enfiteutici o concessori);

Usi Civici o altri diritti di godimento della collettività.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti immobiliari oggetto di pignoramento (un appartamento e un locale cantina) sono ubicati nel tessuto storico del Comune di Arsoli, inseriti in un complesso immobiliare di pregio.

Il compendio è costituito da due palazzine, sviluppate su due piani fuori terra e un piano seminterrato, con copertura a falde realizzata in legno e rifinita con tegole alla "Romana".

La struttura del complesso è in linea con le costruzioni storiche locali, caratterizzata da muratura portante in conci di pietra e fondazioni di tipo diretto sul terreno.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile, tinteggiato in colore rosso corallo, e presentano nel complesso un discreto stato manutentivo.

L'appartamento, come già riportato, è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione e si presenta attualmente allo stato grezzo di finitura.

Le pareti perimetrali interne risultano rivestite con un pannello isolante termico in polistirene, successivamente coperto da una controparete di forati in laterizio, rifiniti con un intonaco tirato al grezzo e privo della coltetta di finitura.

I due livelli residenziali sono interconnessi tramite un solaio in legno, rinforzato con putrelle in ferro.

L'intera unità residenziale risulta priva di infissi esterni e interni, nonché di tutti gli impianti (idrico, termico, sanitario ed elettrico).

Complessivamente, l'unità abitativa manifesta un mediocre stato manutentivo a causa della sua incompletezza.

Il locale cantina è posto al piano seminterrato (S1) di una struttura adiacente all'appartamento e dispone di un ingresso indipendente.

Tale locale non è stato oggetto della manutenzione svolta sull'appartamento e mostra un evidente stato di

abbandono.

Si fa presente che, all'interno del locale cantina, sono stati riscontrati collegamenti all'impianto termico provenienti dal piano terra dell'appartamento. Per tale motivo, i due cespiti immobiliari (appartamento e cantina) sono considerati indivisibili e costituiscono un unico lotto in vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come viene riportato nel verbale di sopralluogo, l'esecutato dichiara di essere nella disponibilità e possesso dell'immobile staggito, di essere ivi residente ma di non abitarci in quanto l'immobile si trovanello stato grezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLILLO RITA	19/05/2008	24941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/05/2008	30791	17299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La continuità delle trascrizioni nel ventennio non risulta regolare.

In particolare, come viene giustamente riportato nella Relazione del Custode Giudiziario, manca il passaggio relativo a la cui quota, dopo averla ricevuta per successione da deceduta nel 2003, non è più presente nei passaggi successivi.

Mancanti inoltre, sebbene ante ventennio, risultano essere le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità da parte di e da parte d , come risultante dalla stessa relazione notarile.

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nelle informazioni riportate nella "Sezione D" sull'ispezione ipotecaria sull'atto di compravendita del 19/05/2008, Rep. 24941/8096 notaio Paolillo Rita, viene annotato che con l'atto trascrivendo i signori (per diritti pari a 6/24 (sei ventiquattresimi)) (per diritti pari a 6/24 (sei ventiquattresimi)), (per diritti pari a 3/24 (tre ventiquattresimi)), (per diritti pari a 3/24 (tre ventiquattresimi)) e (per diritti pari a 6/24 (sei ventiquattresimi)) ed

unitamente per l'intero, hanno venduto al signor

che ha acquistato il seguente immobile in Comune di Arsoli, Via Capitano Luigi Amici, con accesso ai civici nn. 12/14: - abitazione, sviluppantesi ai piani interrato, terra e primo, composta di cantina al piano interrato cucina al piano terra due vani con bagno al piano primo confinante con distacco su Via Capitano Luigi Amici, proprietà eredi o suoi aventi causa, proprietà suoi aventi causa censito nel N.C.E.U. al foglio 3 particella 757 subalterno 1, zona censuaria unica, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale euro 115,69, Via Capitano Luigi Amici civici nn. 12/14, Piano T-1.

Ai soli fini di una esatta voltura catastale si e' precisato che in data 8 marzo 2006 è deceduto in

, lasciando a se' superstiti quali eredi legittimi i figli

(dichiarazione n. 35 vol. 73 del 24 luglio 2007 Ufficio Registro di Monza 1).

Inoltre nella Relazione Notarile, viene dichiarato che, pur se ante ventennio, mancano le trascrizioni dell'accettazione dell'eredità da parte di e da parte di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Ipoteca iscritta in data 21.05.2008 formalità 30792/6709 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile del 19.05.2008 rep. 24942/8097 a favore di Unicredit Banca di Roma spa contro ;

Atto di pignoramento trascritto in data 29.07.2022 formalità 44931/32361 a favore di Condominio di Via Igea 19a contro

Atto di pignoramento trascritto in data 26.09.2024 formalità 51280/37668 a favore di Prisma spv srl contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Arsoli all'interno della Zona per "Attrezzature e Impianti di Interesse generale" il Piano approvato nel 2000 destina l'area a Parcheggio, normato dalle N.T.A. nell'art.26 e art.29.

Ai fini vincolistici l'area non risulta assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi del D.lvo 42/04 e non ricade in ambiti territoriali assoggettata a vincolo idrogeologico di cui il R.d.L.3267/'23.

In allegato, vengono riportati gli estratti del P.R.G. ed astratti del P.T.P.R. ed idrogeologici con l'individuazione dell'immobile di interesse.

Zona A centro storico sottozona A1 "zona storica" che riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi, re-sidenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circo-stanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Nella zona A1 non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 11 delle presenti norme fino all'adozione di un piano particolareggiato del centro storico.

Sulle tavole del Piano Urbanistico Comunale Generale, l'area viene perimetrata dall'individuazione del Piano di Recupero del Centro Storico.

Inoltre l'intero centro storico risulta individuato dal P.T.P.R. della Regione Lazio vincolato ai sensi dell'Art. 134 co. 1 lett. c del D.lvo 42/04 e come Beni d'insieme con valore estetico tradizionale di cui alla lett. c) e d) dell'art. 136 del D.lvo. 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione risulta edificata in data antecedente all'entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale (L. n. 1150/1942). Tale dato è comprovato dalla presenza del fabbricato sulle Mappe Catastali di Impianto del 28/01/1940 (come da documentazione allegata), nelle quali è già evidenziata l'unità immobiliare ricadente al Foglio 3, Particella 757, Subalterno 1. L'immobile gode pertanto della presunzione di legittimità edilizia per "ante '42", salvo successive modifiche non autorizzate.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Arsoli (prot. allegata), sono stati riscontrati i seguenti procedimenti:

SCIA Prot. n. 2676 del 24/07/2008: Riferimento a elaborati grafici che documentano una precedente disposizione degli ambienti interni. Tale planimetria interna è stata riscontrata conforme allo stato rilevato durante l'attuale sopralluogo.

SCIA Prot. n. 6449 del 25/10/2019: Presentata ai sensi dell'art. 22/23 del D.P.R. n. 380/2001, prevedeva interventi di "Ristrutturazione interna e realizzazione scala in legno per accesso al piano primo". Tali interventi rientrano nella tipologia di manutenzione straordinaria o ristrutturazione leggera (art. 3, co. 1, lett. b) che possono interessare parti strutturali dell'edificio.

Lo stato manutentivo dell'abitazione è grezzo. Le lavorazioni denunciate con la SCIA del 2019 risultano essere state interrotte da tempo, lasciando l'immobile in uno stato di cantiere non ultimato.

La SCIA ha una validità massima di 3 anni. Essendo stata presentata il 25/10/2019, la sua validità è decaduta.

Per la riattivazione e il completamento delle lavorazioni già denunciate, sarà necessario ripresentare un nuovo procedimento urbanistico (nuova SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria/variante a seconda del grado di intervento e dell'aggiornamento normativo) presso il Comune di Arsoli.

Come desunto dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arsoli, l'unità immobiliare in origine si sviluppava come segue:

Piano Seminterrato: Composto da un unico ambiente destinato a cantina, con accesso alle grotte posto nella parte retrostante il magazzino e un portico esterno di pertinenza.

Piano Terra: Composto da un unico ambiente destinato a ingresso/pranzo, confinante con il vano cucina.

Lo stato di fatto e di diritto del bene presenta un elemento critico dovuto alla decadenza del titolo edilizio (SCIA 2019) e all'attuale stato grezzo dell'immobile. Tali fattori influenzeranno la valutazione del valore venale in sede di perizia, in quanto l'aggiudicatario dovrà sostenere i costi e le tempistiche necessarie per il rilascio di un nuovo titolo abilitativo e il completamento dei lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si attesta che, in base alle visure e verifiche effettuate, non risultano sull'unità immobiliare i seguenti vincoli o gravami:

Vincoli di natura artistica, storica o monumentale.

Oneri o diritti reali limitati a favore di terzi (quali servitù passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione) che ne diminuiscano la piena proprietà (salvo quanto non trascritto o non noto).

L'immobile è pertanto da considerarsi libero da oneri e vincoli pubblici o privati che ne limitino la commerciabilità e la libera destinazione, fatti salvi gli esiti della verifica giudiziaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - VIA CAPITANO LUIGI AMICI, 28, piano S1/T/1

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel centro storico del Comune di Arsoli (RM). L'accesso principale è pedonale e avviene tramite Via Capitano Luigi Amici, civico n. 28. L'accesso non è carrabile, ma la strada di accesso pedonale dista pochi metri dalla Piazza principale del centro storico, "Piazza Valeria", che garantisce possibilità di stallo e accesso carrabile. Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due distinte unità immobiliari: A) Unità Abitativa (Appartamento): L'appartamento residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra: Piano Terra (T) e Piano Primo (1). L'unità è inserita in una più ampia palazzina composta in totale da due piani fuori terra. La palazzina presenta una struttura portante in muratura irregolare in pietra locale. La copertura è del tipo "alla Romana" (a più falde) rifinita con coppi e tegole. L'edificio è da considerarsi in regime di condominio, in quanto contiene almeno un'altra unità immobiliare (appartamento) non oggetto di pignoramento. B) Unità Accessoria (Cantina): È parte della proprietà esecutata anche una cantina posta al Piano Seminterrato (S1) di una struttura contigua. Questa unità accessoria gode di un ingresso autonomo (separato dall'abitazione) anch'esso sito su Via Capitano Luigi Amici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 757, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 28.352,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, il sottoscritto si avvale del Metodo di Stima Sintetico Comparativo, basato sulla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, correggendo i valori unitari in funzione dello specifico stato di conservazione e manutenzione.

L'indagine di mercato è stata condotta mediante:

1. Analisi di compravendite recenti di immobili simili (rustici, in corso di costruzione o in pessimo stato) nell'area limitrofa, presso banche dati e fonti pubbliche/private.

2. Interviste con operatori immobiliari locali, confermando le quotazioni medie per immobili che richiedono interventi significativi di completamento.

3. Verifica delle quotazioni OMI per la zona [Indicare la Zona OMI] del Comune di [Indicare il Comune], tenendo conto che tali valori si riferiscono ad unità immobiliari finite e in buono stato.

Considerando le note incertezze del mercato immobiliare e, in particolare, l'estremo stato di conservazione e manutenzione "a rustico" dell'immobile (assenza di finiture, impianti, infissi e agibilità), si stima che il valore unitario di mercato del bene, al netto degli interventi di completamento, sia pari a:

Valore Unitario Stimato: € 400,00/mq

Calcolo del Valore di Mercato

Il valore del fabbricato viene ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale complessiva, calcolata in 86,60 mq (Vedere Allegato Tecnico per il dettaglio di calcolo della superficie):

Superficie Commerciale Complessiva 86,60 mq;

Valore Unitario Stimato € 400,00/mq;

Valore di Mercato Lordo $86,60 \times € 400,00/\text{mq} = € 35.440,00$

Decurtazione per Vendita Forzata

Al Valore di Mercato Lordo si applica una decurtazione forfettaria del 20%, come prassi consolidata in sede di vendita forzata. Tale decurtazione è necessaria per la mancanza di garanzia per vizi, evizione e i maggiori oneri di natura cautelare, che gravano sull'acquirente:

Valore di Mercato Lordo € 35.440,00

Decurtazione 20% (Per Vizi/Evizione) $€ 35.440,00 \times 20\% =$ Valore Ipotecario Netto € 28.352,00

Nota: Il valore di 28.352,00€ deriva dal calcolo: [Valore di Mercato Lordo] - [Decurtazione 20%].

Decurtazione Oneri di Regolarizzazione

Al Valore Ipotecario Netto si detraggono i costi necessari per la riattivazione della procedura edilizia e l'ottenimento dei titoli amministrativi obbligatori per la commerciabilità e la piena fruibilità del bene:

Oneri per rappresentazione S.C.I.A. Art. 22/23 D.P.R. 380/01 (incluse spese tecniche) = € 3.000,00

Oneri per Certificato di Agibilità Art. 25 D.P.R. 380/01 (incl. spese tecniche e istruttoria) = € 1.250,00

Costo per elaborazione A.P.E. (Certificato Energetico) = € 170,00

Totale Decurtazioni Oneri € 4.420,00

Stima Finale (Valore Cauzionale Definitivo)

Il Valore Cauzionale Definitivo Stimato si ottiene detraendo dal Valore Ipotecario Netto gli oneri e le spese tecniche calcolate:

Valore Ipotecario Netto (Ante Oneri) € 28.352,00

Totale Decurtazioni Oneri -€ 4.420,00

Valore Cauzionale Definitivo Stimato € 23.932,00

Calcolo Riassuntivo:

$€ 28.352,00 - (€ 3.000,00 + € 1.250,00 + € 170,00) = € 23.932,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arsoli (RM) - VIA CAPITANO LUIGI AMICI, 28, piano S1/T/1	88,60 mq	400,00 €/mq	€ 35.440,00	80,00%	€ 28.352,00
Valore di stima:					€ 28.352,00

Valore di stima: € 28.352,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.420,00	€

Valore finale di stima: € 23.932,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 16/10/2025

Il C.T.U.
Geom. Tognazzi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione urbanistica/edilizia estratta presso il Comune di Asoli;
- ✓ Stralci territoriali e vincolistici;
- ✓ Archivio fotografico;
- ✓ Atto di compravendita;
- ✓ Certificati catastali;
- ✓ Planimetria di Rilievo;
- ✓ Estratto Quotazioni OMI;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - VIA CAPITANO LUIGI AMICI, 28, piano S1/T/1
Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel centro storico del Comune di Arsoli (RM). L'accesso principale è pedonale e avviene tramite Via Capitano Luigi Amici, civico n. 28. L'accesso non è carrabile, ma la strada di accesso pedonale dista pochi metri dalla Piazza principale del centro storico, "Piazza Valeria", che garantisce possibilità di stallo e accesso carrabile. Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due distinte unità immobiliari: A) Unità Abitativa (Appartamento): L'appartamento residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra: Piano Terra (T) e Piano Primo (1). L'unità è inserita in una più ampia palazzina composta in totale da due piani fuori terra. La palazzina presenta una struttura portante in muratura irregolare in pietra locale. La copertura è del tipo "alla Romana" (a più falde) rifinita con coppi e tegole. L'edificio è da considerarsi in regime di condominio, in quanto contiene almeno un'altra unità immobiliare (appartamento) non oggetto di pignoramento. B) Unità Accessoria (Cantina): È parte della proprietà esecutata anche una cantina posta al Piano Seminterrato (S1) di una struttura contigua. Questa unità accessoria gode di un ingresso autonomo (separato dall'abitazione) anch'esso sito su Via Capitano Luigi Amici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 757, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Arsoli all'interno della Zona per "Attrezzature e Impianti di Interesse generale" il Piano approvato nel 2000 destina l'area a Parcheggio, normato dalle N.T.A. nell'art.26 e art.29. Ai fini vincolistici l'area non risulta assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi del D.lvo 42/04 e non ricade in ambiti territoriali assoggettata a vincolo idrogeologico di cui il R.d.L.3267/'23. In allegato, vengono riportati gli estratti del P.R.G. ed astratti del P.T.P.R. ed idrogeologici con l'individuazione dell'immobile di interesse. Zona A centro storico sottozona A1 "zona storica" che riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi, re-sidenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circo-stanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi. Nella zona A1 non è consentito l'incremento dei volumi e delle superfici utili degli edifici esistenti di carattere privato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 11 delle presenti norme fino all'adozione di un piano particolareggiato del centro storico. Sulle tavole del Piano Urbanistico Comunale Generale, l'area viene perimetrata dall'individuazione del Piano di Recupero del Centro Storico. Inoltre l'intero centro storico risulta individuato dal P.T.P.R. della Regione Lazio vincolato ai sensi dell'Art. 134 co. 1 lett. c del D.lvo 42/04 e come Beni d'insieme con valore estetico tradizionale di cui alla lett. c) e d) dell'art. 136 del D.lvo. 42/04.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arsoli (RM) - VIA CAPITANO LUIGI AMICI, 28, piano S1/T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 757, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	88,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile è interessato da opere di manutenzione straordinaria interna, regolarmente denunciate con S.C.I.A. prot. 6449 del 25/10/2019. Nello specifico, l'unità immobiliare, sviluppata su Piano Terra (PT) e Piano Primo (P1), si presenta in stato di cantiere per ristrutturazione, apparentemente interrotto da un periodo prolungato. Il Piano Terra, destinato a cucina (come da progetto approvato), è composto da un unico vano e un locale sottoscala, accessibile direttamente dal vano scala comune. Le pareti perimetrali internamente presentano un cappotto termico isolante (costituito da strato isolante in poliestere e controparete in laterizio da 10 cm), rivestito da intonaco tirato a finire ma non ultimato. Il Piano Primo, servito anch'esso dalla scala comune interna, è composto da un soggiorno all'ingresso, un disimpegno, un locale servizi e una camera da letto. Anche questo livello presenta uno stato manutentivo non ultimato, con pareti perimetrali a confine con l'esterno rivestite da cappotto termico e intonaco in stato grezzo/al rustico. I due livelli (PT e P1) non sono attualmente collegati internamente, in quanto nel solaio è presente un'apertura (asola) ma priva della scala di collegamento prevista in progetto. L'intera unità si presenta in stato di abbandono/cantiere e non agibile/abitabile. Risulta priva di infissi esterni ed interni. L'impianto elettrico ed idrico è realizzato solo tramite la predisposizione (tubi corrugati a muro), ma è sprovvisto di conduttori (fili elettrici). Il locale servizi al piano primo, risulta privo degli allacci e di tutti i sanitari.		
Descrizione:	Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel centro storico del Comune di Arsoli (RM). L'accesso principale è pedonale e avviene tramite Via Capitano Luigi Amici, civico n. 28. L'accesso non è carrabile, ma la strada di accesso pedonale dista pochi metri dalla Piazza principale del centro storico, "Piazza Valeria", che garantisce possibilità di stallo e accesso carrabile. Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due distinte unità immobiliari: A) Unità Abitativa (Appartamento): L'appartamento residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra: Piano Terra (T) e Piano Primo (1). L'unità è inserita in una più ampia palazzina composta in totale da due piani fuori terra. La palazzina presenta una struttura portante in muratura irregolare in pietra locale. La copertura è del tipo "alla Romana" (a più falde) rifinita con coppi e tegole. L'edificio è da considerarsi in regime di condominio, in quanto contiene almeno un'altra unità immobiliare (appartamento) non oggetto di pignoramento. B) Unità Accessoria (Cantina): È parte della proprietà esecutata anche una cantina posta al Piano Seminterrato (S1) di una struttura contigua. Questa unità accessoria gode di un ingresso autonomo (separato dall'abitazione) anch'esso sito su Via Capitano Luigi Amici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:			
Stato di occupazione:	Libero		