

Perizia del C.T.U. Geom. Tognazzi Stefano, R.G.E.I. 327/2023 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Fallimento 327/2023 -	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 03/12/2024, 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 18/03/2024 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 NAZIONALE TIBURTINA, 58, piano T/1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 42.046247 | Longitudine: 13.014156)

DESCRIZIONE

Il bene pignorato, consiste in una porzione di un fabbricato in muratura di due piani residenziali fuori terra ed un piano seminterrato coperto da un tetto a due falde con corte di proprietà annessa.

Il fabbricato, è posto in una zona periferica del Paese, a confine con Via Tiburtina, a pochi metri dalla Stazione ferroviaria del Comune di Arsoli dove sono messi a disposizione ampi spazi destinati alla sosta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/06/2024.

L'accesso presso l'immobile pignorato avvenuto in data 30/04/2024 aveva esito negativo, in quanto nessuno risultava presente e l'immobile apparentemente risulta disabitato;

Con provvedimento del 29/05/2024 il G.E. pronunciava ordine di liberazione dell'immobile pignorato e con successivo provvedimento del 05/06/2024 nominava il fabbro per la sostituzione delle serrature in esito dell'accesso dell'11/06/2024.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 11/10/2024 il Notaio Dott. Rolando Laura, Notaio in VENEZIA (VE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 per la Procedura esecutiva a carico di

avente oggetto il pignoramento notificato dal Tribunale di Tivoli in data 18/08/2023, rep. n. 3029, trascritto in data 27/09/2023 ai nn. 52377 /37193, a favore di

sui seguenti immobili: 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo popolare sito nel Comune di ARSOLI (RM) Via Nazionale Tiburtina 58, Foglio 1 Particella 158 Sub. 501 graffata alla particella 438 al subalterno 501, consistenza 5,5 vani.

Inoltre la Dott. Rolando Laura certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 02/10/2023, risulta essere censito:

* Comune di ARSOLI (RM), Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 158 Sub. 501 graffata alla particella 438 al subalterno 501, natura A4 - Abitazione di tipo popolare, classe 2, rendita euro 213,04, vani 5,50, superficie netta 85 mq, superficie lorda 85 mq, indirizzo Via Nazionale Tiburtina 58, piano T-S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2013 Pratica n. RM0062996 in atti dal 24/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10519.1/2013); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2002 Pratica n. 961422 in atti dal 21/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59043.1/2002); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/1989 in atti dal 22/11/1999 (n. 71300.1/1989) (ex protocollo n. 6818 del 1976); FRAZIONAMENTO del 27/12/1976 in atti dal 07/12/1988 VCO (n. 6818/1976) (ex foglio 1 par-ticella 158); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come trascritto nella certificazione notarile del Dott. Rolando Laura del 09/10/2023 il bene pervenne all'esecutato per quota 1/1

Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi -compravendita ai rogiti del notaio rep. n. 49231 e trascritto il 16/12/2002 ai n.ri 54360/38300 da potere di

Inoltre come riportato giustamente nella Relazione preliminare del Custode Giudiziario avv. Diego Giuliano, la parte esecutata risulta essere coniugato in data 05/11/1987, giusto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 08/04/2024 in regime di comunione dei beni in quanto detto certificato non reca alcuna annotazione.

Dal contratto di mutuo (anno 2002) risulta invece la dichiarazione dell'esecutato di essere in regime di separazione in seguito a separazione coniugale.

Tali annotazioni, vengono riportate anche nell'atto di acquisto del 15/12/2002 rep. 49231 raccolta 12533 del dott. Tullio Cimmino, nel quale l'esecutato, dichiara di essere di stato civile coniugato ma legalmente separato e quindi in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'intero stabile, risulta catastalmente identificato nel fg.1 mappale n.158 del Comune di Arsoli.

Il bene esecutato precisamente confina da un lato in aderenza con una unità immobiliare facente parte della stessa struttura, mentre gli altri tre lati, affacciano su terreno di proprietà esclusiva identificato nel foglio catastale n. 1 mappale 438 sub 501.

La proprietà, nel lato posto a Sud-Est, risulta confinare con la Via Tiburtina, dove è posizionato il cancello di ingresso.

Il confine posto a Nord (terreno particella n. 438) risulta confinare con il mappale n. 138 (corte pertinenziale del fabbricato confinante).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	35,00 mq	60,00 mq	0,50	30,00 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Grotta	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Abitazione	40,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00 m	TERRA
Giardino	225,00 mq	225,00 mq	0,10	22,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è composto da un giardino a confine con Via Tiburtina, dove è posizionato un cancello d'ingresso carrabile al civ. 58.

L'ingresso all'appartamento, avviene tramite un portoncino in legno raggiungibile dalla stessa corte esclusiva, che offre l'accesso ad un corridoio interno, il quale tramite un disimpegno posto in aderenza, permette l'entrata alla zona notte composta da due camere da letto ed un vano w.c. di servizio.

Mediante una scala posizionata nel corridoio d'ingresso, il piano terra, risulta collegato con il piano seminterrato, il quale risulta suddiviso da un soggiorno, cucina e bagno posto nel sottoscala dove è stato ricavato uno spazio per gli impianti (area tecnica).

Il vano cucina, posto all'interno del piano seminterrato, risulta confinare con le grotte tramite una porta posizionata sul retro della stanza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 11/12/2002		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 158, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 213,04 Piano T-S1 Graffato CON PART. 438 SUB 501

Catastralmente l'immobile risulta riportato in visura dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, dove viene identificato nel fg. 1 part. 158 Cat. A/4 classe 1 consistenza 5 vani; di proprietà di fino alla data del 27/12/1976, in quanto veniva eseguito un frazionamento identificando l'immobile solo con il protocollo n. 6818 del 1976.

In data 22/11/2002 prot. 961422, a seguito di una Denuncia di Successione per causa di morte del 03/06/1994, l'immobile passa di proprietà ai Sig.ri

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	158	501		A4	2	5,5 VANI	85,00 mq	213,04 €	T/S1	Fg 1 Part 438 Sub501

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si sono potute verificare considerevoli difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, tali difformità vengono riportate nelle tavole grafiche allegate.

Inoltre c'è da significare che la planimetria catastale registrata presso il catasto in data 19/07/1989, risulta

difforme dalle planimetrie allegate alla Licenza edilizia n. 13 del 22/05/1978 rilasciata dal Comune di Arsoli.

Le difformità riscontrate, consistono nella realizzazione di un piccolo locale ripostiglio posto sul retro del vano scala al piano terra, dove catastalmente viene indicata la presenza di una cucina.

All'interno del vano ingresso al piano terra, è stata rilevata la presenza di una scala in muratura con rivestimento dei gradini in legno, diversamente a quanto riportato nella planimetria catastale la quale indica la presenza di una cucina all'ingresso dell'abitazione nella quale è inserita una botola.

Il locale seminterrato, nella planimetria catastale, viene rappresentato suddiviso da due vani ripostiglio, un piccolo locale servizi ed una centrale termica nel sottoscala, diversamente da quanto rilevato in quanto all'interno del locale seminterrato risulta da un soggiorno in prossimità del vano scala, confinante dal vano cucina composta da un unico ambiente; il locale servizi è stato ricavato nel sottoscala.

In data 17/03/2025 prot. n. Rm 190234, a seguito della istanza di rettifica, presso l'Agenzia del Territorio, autorizzata dal Giudice nella udienza del 19/02/2025, veniva registrata l'istanza di "Diversa distribuzione degli spazi interna" al fine di uniformare la planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

COMUNE DI ARSOLI

**-Foglio 1 particella 438 sub 501 graffato con la particella 158 sub 501 -categoria A/4- classe 2 - vani 5,5
- rendita € 213,04 - Via Nazionale Tiburtina, 58 Piano T-S1;**

PRECISAZIONI

Il cespite immobiliare dislocato su due piani (piano terra e piano seminterrato) con annessa corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione, viene descritta nell'atto di compravendita del 11/12/2002 rep. 49231 raccolta 12533 del dott. Cimmino Tullio e rappresentata nella planimetria catastale in atti del 19/07/1989, diversa da quanto riportato nella Licenza edilizia n. 13 del 22/05/1978.

STATO CONSERVATIVO

Nel sopralluogo avvenuto in data 11/06/2024, oltre a non essere presente l'esecutato, come trascritto nel verbale di sopralluogo, l'immobile si trovava in uno stato di abbandono totale.

La porzione del fabbricato, con struttura in muratura portante è composta da due piani fuori terra con copertura a due falde in latero cemento.

L'esterno delle pareti perimetrali dell'immobile, è rivestito con intonaco di tipo civile composto da uno strato di sbruffatura (non lisciato), rifinito con tinta di colore bianco.

Alcune parti del rivestimento esterno, precisamente sulla muratura del corpo scala, si evidenziano dei distacchi dell'intonaco con piccole lesioni sulla struttura, presumibilmente dovuti ad assestamenti del corpo di fabbrica. Complessivamente l'esterno della struttura mostra un sufficiente stato manutentivo.

L'interno dell'appartamento, risulta suddiviso dalla zona notte al piano terra composta da due camere e locale servizi divisi da setti murari portanti e da un soggiorno e cucina con servizi al piano seminterrato.

Con infissi in legno a doppio vetro, nel vano sottoscala del piano seminterrato, oltre ad un locale servizi, è stato ricavato un locale tecnico con all'interno una caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento composto da termosifoni in alluminio disposti nei singoli vani.

Nonostante lo stato di trascuratezza riscontrato, all'interno non si ravvisano segni di infiltrazione e/o lesioni sulla muratura, in generale l'interno dell'immobile mostra un sufficiente stato di manutenzione.

Sul giardino esterno, di pertinenza dell'abitazione, precisamente nel lato ovest del terreno tra la linea di confine con Via Tiburtina Valeria ed il mappale n. 138, si ravvisa la presenza di un ricovero attrezzi ricavato mediante l'apposizione di un pannello metallico di lamiera grecata come copertura, posta su profilati metallici posizionati sui confini perimetrali del terreno. Inoltre si è riscontrata la presenza di un forno in muratura posto in prossimità della scala esterna in muratura, la quale consente l'accesso al giardino sottostante considerato inaccessibile in quanto invaso da rovi.

PARTI COMUNI

Il fabbricato risulta composto da una porzione di fabbricato avente un accesso indipendente su Via Tiburtina, 58 mediante un cancello carrabile.

I confini della proprietà risulta ben definiti, materializzati con muri e recinzioni in ferro.

L'intera proprietà non fruisce di parti comuni e/o condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno risulta pertinenza dell'abitazione, inserito nel catasto urbano nel fg. 1 part. 438 sub 501 da un'indagine eseguita nella documentazione estratta, non risulta gravame da uso civico.
C'è da significare che nell'atto di compravendita a rogito Notaio Tullio Cimmino del 11/12/2002 rep. 49231 non risultano riportati diritti di servitù, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, presenta una struttura portante in muratura; nel seguito si elencano le caratteristiche costruttive prevalenti.

Solai: in ferro e tavelloni.

Pareti: murature di chiusura e pareti in setti murari interne in blocchi di tufo squadrate, i divisori interni in tramezzi di laterizio.

Copertura: a doppia pendenza in cemento armato.

Serramenti: esterni: infissi in legno con grate di protezione e tapparelle in ferro.

Serramenti interni: in legno.

Pavimentazioni interne: la pavimentazione dell'abitazione è in gress porcellanato.

Pavimentazioni esterne: giardino pavimentato con terreno coltivato.

Scala interna: in muratura con rivestimento dei gradini in legno.

Ascensore: assente.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento con impianto tradizionale. Il riscaldamento è soddisfatto dalla presenza di radiatori in alluminio alimentati da una caldaia interna posta nel sottoscala al piano seminterrato, quest'ultima garantisce la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel locale cucina posta nel piano seminterrato, confinante con delle grotte con accesso tramite una porta è altresì presente un camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo avvenuto in data 11/06/2024, come riportato nel verbale di sopralluogo, non è presente l'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2002		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cimmino Tullio	11/12/2002	49231	12533
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/12/2002	54360	38300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	23/12/2002	20346	IT

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che le formalità pregiudizievoli/gravami a cancellare :

- Iscrizione nn. 68868/12015 del 06.12.2022 nascente da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria dell'11.12.2002 form. part. 12798 del 16.12.2002.
- Iscrizione nn. 31866/7404 del 20.05.2010 - ipoteca giudiziale su decreto ing.vo del Tribunale di Roma in data 26.02.2008 rep. 2008/13557 a favore di
- Iscrizione nn. 13106/2084 del 21.03.2018 nascente da ipoteca giudiziale - decreto ing.vo del Tribunale di Tivoli a favore di
- Trascrizione nn. 14773/10316 del 29.03.2018 - verbale di pignoramento immobiliare del 19.01.2018 rep. 204 in favore di Italfondiaro S.p.A..
- Trascrizione nn. 52377/37193 del 27/09/2023 - verbale pignoramento immobiliare del 18.08.2023 - rep. 3029 a favore di

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione, in origine, risulta edificata in data antecedente alla pubblicazione della prima legge urbanistica n. 1150/'42, tale dato viene desunto dalla visione delle mappe catastali di impianto (messe in allegato) nelle quali si evidenzia la presenza del fabbricato ricadente nel fg. 1 part. 158 su terreno part. 159.

A seguito di un'indagine eseguita presso gli archivi del Comune di Arsoli, (vedi richiesta di accesso agli atti allegata), è stato rilevato che in data 22/05/1978 il Comune rilasciava Concessione Edilizia n. 13 al Sig.

dove si autorizzava la costruzione di un ampliamento della porzione del fabbricato oggetto di esecuzione.

C'è da significare che, come si evince nella documentazione rilasciata dal Comune di Arsoli, in origine l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, era suddivisa da un piano seminterrato composto da un unico ambiente destinato a cantina con accesso alle grotte posto nella parte retrostante il magazzino ed un portico esterno di pertinenza, ed un piano terra, composto da un unico ambiente destinato ad ingresso/pranzo, confinante con in vano cucina.

In data 22/05/1978, il Comune di Arsoli, rilasciava Concessione edilizia n. 13 con la quale autorizzava l'ampliamento del fabbricato mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica in aderenza al fabbricato esistente, nel quale veniva ricavata una scala necessaria al collegamento dei due piani del fabbricato.

Nella concessione inoltre veniva autorizzata la chiusura del portico al piano seminterrato dove veniva ricavato un vano soggiorno, mentre nel vano interno, in origine destinato a cantina, veniva suddiviso in singoli ambienti destinati a locale tecnico, cucina-tinello, una cantina con grotte.

Nelle planimetrie allegate alla Concessione n. 13 inoltre si evince una modifica dei prospetti dovuta alla apertura di finestre sulle pareti esterne.

Dai rilievi effettuati nella fase del sopralluogo eseguito, si sono rilevate delle difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate.

Le difformità riscontrate consistono essenzialmente nella realizzazione di un ampliamento della struttura, precisamente del corpo scala al piano terra dove è stato ricavato all'interno un locale ripostiglio oltre ad una diversa realizzazione delle finestre estere rispetto a quelle autorizzate.

Al piano seminterrato, è stata rilevata una diversa distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia descritta, riguardante nella realizzazione del vano cucina disposta su una superficie che come descritto, veniva suddivisa in singoli ambienti destinati a tinello, locale cucina, cantina e centrale termica. Inoltre nel sottoscala, oltre alla realizzazione del locale tecnico è stato realizzato un locale servizi con una finestra all'esterno.

Sul giardino pertinenziale è stato ricavato un ricovero attrezzi con una struttura posticcia di metallo sulla copertura e pareti in blocchi di muratura.

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.

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favori di terzi.

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 NAZIONALE TIBURTINA, 58, piano T/1

Il bene pignorato, consiste in una porzione di un fabbricato in muratura di due piani residenziali fuori terra ed un piano seminterrato coperto da un tetto a due falde con corte di proprietà annessa. Il fabbricato, è posto in una zona periferica del Paese, a confine con Via Tiburtina, a pochi metri dalla Stazione ferroviaria del Comune di Arsoli dove sono messi a disposizione ampi spazi destinati alla sosta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 158, Sub. 501, Categoria A4, Graffato Fg 1 Part 438 Sub501

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

Valore di stima del bene: € 80.100,00

Il sottoscritto, dopo aver eseguito una indagine di mercato in loco, presa visione dei valori medi attribuiti alla zona per beni simili attraverso interviste presso Agenzie Immobiliari, ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del metodo di stima sintetico.

Dunque dalla ricerca di mercato effettuata, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore €/mq del fabbricato oggetto di pignoramento risulta pari ad € 750,00.

Si evidenzia che il prezzo di stima è stato opportunamente calcolato in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

In definitiva, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie, si ottiene il valore dell'immobile comprensive delle relative pertinenze (s.n.r.) ;

A questo valore si detrae di prassi una percentuale dovuta alla mancanza di garanzia per vizi che viene detratta di default in caso di vendita forzata del 20%, che porta al valore cauzionale definitivo stimato di:

DECURTAZIONI

Per la richiesta del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 si attribuisce un costo di Euro 1.250,00 (comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria).

Per l'elaborazione del certificato energetico APE dell'unità immobiliare, attribuisce un costo di Euro 150,00 (comprensivo di spese).

Al fine di prevedere il costo da sostenere relativo alla sanatoria delle opere eseguite in difformità della Concessione edilizia rilasciata, riguardanti in sintesi nella diversa realizzazione delle finestre esterne, in un piccolo ampliamento della superficie al piano terra generato dalla realizzazione di una diversa sagoma del corpo scala e dalla realizzazione di un ampliamento del piano seminterrato mediante la realizzazione di un locale servizi nel sottoscala e di diversa distribuzione degli spazi interna.

Considerato che tali difformità sono ritenute sanabili in quanto l'area non è soggetta a vincolo idrogeologico ne insiste una tutela paesaggistica ai sensi del D.lvo 42/04 su la zona, inoltre la superficie dell'ampliamento al piano terra, rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/01 mentre il locale servizi realizzato nel piano seminterrato, può essere considerato in ampliamento della superficie non residenziale (s.n.r) in quanto l'intero piano seminterrato viene considerato e stimato come taverna/cantina a servizio dell'abitazione.

Tali opere risultano sanabili mediante una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22/23.

Si attribuisce un onere di circa € 3.000,00 riferito alla sanatoria delle opere realizzate. Per la rimozione del ricovero attrezzi realizzato sul giardino pertinenziale, considerato insanabile, si quantifica una somma di € 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Arsoli (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA, 58, piano T/1	115,50 mq	750,00 €/mq	€ 100.125,00	80,00%	€ 80.100,00
Valore di stima:					€ 80.100,00

In definitiva il valore complessivo dell'immobile, determinato con il procedimento di stima sintetico, detraendo l'importo suindicato (per spese tecniche, sanzioni ed oneri), è il seguente:

€ 80.100,00 - € 1.250,00 - € 150,00 - € 3.000,00- € 1.500,00= **€ 74.200,00**

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 13/05/2025

Il C.T.U.
Geom. Tognazzi Stefano

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA, 58, piano T/1
Il bene pignorato, consiste in una porzione di un fabbricato in muratura di due piani residenziali fuori terra ed un piano seminterrato coperto da un tetto a due falde con corte di proprietà annessa. Il fabbricato, è posto in una zona periferica del Paese, a confine con Via Tiburtina, a pochi metri dalla Stazione ferroviaria del Comune di Arsoli dove sono messi a disposizione ampi spazi destinati alla sosta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 158, Sub. 501, Categoria A4, Graffato Fg 1 Part 438 Sub501 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
R.G.E.I. 327/2023 - PAGLIASSO STEFANO

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Arsoli (RM) - VIA NAZIONALE TIBURTINA, 58, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 158, Sub. 501, Categoria A4, Graffato Fg 1 Part 438 Sub501	Superficie	115,50 mq
Stato conservativo:	Nel sopralluogo avvenuto in data 11/06/2024, oltre a non essere presente l'esecutato, come trascritto nel verbale di sopralluogo, l'immobile si trovava in uno stato di abbandono totale. La porzione del fabbricato, con struttura in muratura portante è composta da due piani fuori terra con copertura a due falde in latero cemento. L'esterno dell'immobile è rivestito con intonaco di tipo civile con uno strato di sbruffatura non liscio, rifinito con tinta di colore bianco. Alcune parti del rivestimento esterno, precisamente sulla muratura del corpo scala, si evidenziano dei distacchi dell'intonaco con piccole lesioni sulla struttura, presumibilmente dovuti ad assestamenti del corpo di fabbrica. Complessivamente l'esterno della struttura mostra un sufficiente stato manutentivo. L'interno dell'appartamento, risulta suddiviso dalla zona notte al piano terra composta da due camere e locale servizi divisi da setti murari portanti e da un soggiorno e cucina con servizi al piano seminterrato. Con infissi in legno a doppio vetro, nel vano sottoscala del piano seminterrato, oltre ad un locale servizi, è stato ricavato un locale tecnico con all'interno una caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento composto da termosifoni in alluminio disposti nei singoli vani. Nonostante lo stato di trascuratezza riscontrato, all'interno non si ravvisano segni di infiltrazione e/o lesioni sulla muratura, in generale l'interno dell'immobile mostra un sufficiente stato di manutenzione. Sul giardino esterno, di pertinenza dell'abitazione, precisamente nel lato ovest del terreno tra la linea di confine con Via Tiburtina Valeria ed il mappale n. 138, si ravvisa la presenza di un ricovero attrezzi ricavato mediante l'apposizione di un pannello metallico di lamiera grecata come copertura, posta su profilati metallici posizionati sui confini perimetrali del terreno. Inoltre si è riscontrata la presenza di un forno in muratura posto in prossimità della scala esterna in muratura, la quale consente l'accesso al giardino sottostante considerato inaccessibile in quanto invaso da rovi.		
Descrizione:	Il bene pignorato, consiste in una porzione di un fabbricato in muratura di due piani residenziali fuori terra ed un piano seminterrato coperto da un tetto a due falde con corte di proprietà annessa. Il fabbricato, è posto in una zona periferica del Paese, a confine con Via Tiburtina, a pochi metri dalla Stazione ferroviaria del Comune di Arsoli dove sono messi a disposizione ampi spazi destinati alla sosta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®