

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2024 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 25/11/2024, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in via Nomentana 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303, Fax 06 90997556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 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 Arsoli (RM) - via Giacomo Della Porta n°1 ( già' via Cuccuzzone snc), interno 1, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Arsoli in provincia di Roma, precisamente in via Giacomo Dalla Porta n°1, al piano Terra interno 1 di una palazzina residenziale composta da due piano residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 3 part 179 subalterno 501, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq escluse le aree scoperte 124 mq, con una rendita di 557,77 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed così composto: da via Giacomo Dalla porta alt n° 1 si accede tramite una scaletta esterna in una corte comune confinante con proprietà Pulcini Antonio e/o aventi causa, dal cortile comune si entra all'interno dell'alloggio composto da tre camere da Letto, due bagni, una zona soggiorno angolo cottura e una veranda chiusa con infissi.L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dalla madre dell'esecutato Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale ospite temporaneo del di lei figlio sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il fabbricato si trova nella parte d'entrata del paese di Arsoli provenendo dalla statale SP39b con incrocio viale A.Gramsci, quindi in una zona leggermente periferica rispetto al centro storico non dotata di servizi ma raggiungibili a piedi a pochi metri.

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.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - via Giacomo Della Porta n°1 ( già' via Cuccuzzone snc), interno 1, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

l'immobile è di proprietà 1/1 dell'esecutato sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del diritto di piena proprietà, stato civile libero.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con il lato nord-ovest (lato di accesso) con la corte esterna comune, sul lato Nord-Est con il sub 4, alto Sud-Est con altra proprietà e sul lato Sud-Ovest con la rampa di accesso comune che incrocia la strada statale SP39b, invece per quanto riguarda il catasto terreni la particella 179 confina con: sul lato Nord con via Roma, sul lato Nord-Est con la particella 1042, sul lato Sud-Est con la strada statale SP39b mentre sul lato Nord-Ovest confina con le particelle 1041 e 178; vedere sia la planimetria catastale (allegato 4) che l'estratto di mappa (allegato 2) con la sovrapposizione delle stesse (allegato 3)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,97 mq	120,84 mq	1	120,84 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>122,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>122,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Caratteristiche dimensionali mq nette dei vani principali:  
soggiorno pranzo mq 45,10  
camera 1) mq 20,70

camera 2 mq 14.17  
camera 3)mq 12.20  
corridoio entata mq 14.00  
corridoio camere mq 3.20  
bagno in camera mq 4.85  
bagno lato cucina mq 4.90

allegato planimetria catastale (v.all 4) e la planimetria stato di fatto rilevata in sede di sopralluogo (v.all 5)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1990 al 10/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 179, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6.5 vani Rendita € 0,62 Piano T Graffato 3
Dal 10/09/1990 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 179, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 03/11/2009 al 25/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 179, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 557,77 Piano T

I titolri catastali coincidono con quelli reali vedere (all 1 vca)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	179	501		A2	1	6 Vani	126 mq	557,77 €	terra		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

i titolari catastali corrispondo a quelli reali ( v.all 1), il sudetto immobile nasce dalla variazione del 14/09/2009 pratica Rm 1338114 in atti dal 14/09/2009 SCORPORO LOCALE ACCESSORIO n ( 303375.1/2009), attualmente non sussiste corrispondenza catastale per variazione di tramezzature interne rispetto alla planimetria catastale presente in bacia dati catastali RM 1338114 del 14/09/2009, ne sussiste la corrispondenza toponomastica , in quanto l'immobile si trova in via Giovanni della Porta n°1 e non via Cocuzzone snc come trascritto in Vca e anche in atto di compravendita avvenuto in data 03/11/2009 Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Roma (RM) rep. 148339/8195 trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/11/2009 al n.36438 di formalità. Per tali variazioni va presentata edilizia presso gli uffici comunali di Arsoli per mancata Cila ai sensi dell'art 6 bis del Dpr 380/01 e conseguentemente un aggiornamento catastale per l'inserimento della planimetria conforme alla realtà e al titolo edilizio con successiva variazione toponomastica per aggiornare la via in visura catastale.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

l'immobile attualmente si presenta in buono stato, rifinito con materiali non di pregio, non necessita di lavori di manutenzioni urgenti, in fase di sopralluogo avvenuto in data 10-01-2025, in una parte del soffitto zona angolo cottura è presente una infiltrazione proveniente sicuramente dagli scarichi dell'appartamento sovrastante ( vedere all 10 documentazione fotografica) di modesta entità.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile staggito non risulta essere inserito in un contesto condominiale , l'unica parte comune è la rampa di accesso e il cortile interno per accedere all'immobile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravante sul bene staggito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

## FABBRICATO

Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a cantine, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura in marmette;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'appartamento sono in marmittoni in graniglia e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno;
- Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua. APPARTAMENTO
- esposizione si diparte da SE del soggiorno fino a NO della camera da letto;
- altezza interna utile pari a m. 3,00;
- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in gres e marmittoni in graniglia con disegno ligneo;
- rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi;
- infissi esterni ed interni costituiti da finestre in legno con vetri semplici e porte in legno tamburate;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia privata alloggiata nella veranda esterna del balcone;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente l'immobile risulta occupato senza titolo ma a titolo gratuito dalla madre dell'esecutatao la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* na a Frattaggiore (NA) il 12/01/1960, l'esecutato risulta residente nell'immobile staggito ma dichiara di abitare a Roma via delle Pavancelle 9/B.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1990 al 30/08/1990	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal <b>11/03/1990</b> al <b>14/09/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/09/2009</b> al <b>03/11/2025</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		#SELVAGGI BIANCA MARIA#	03/11/2009	148339	8195
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita, che le ha acquistate con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Roma (RM) del 03/11/2009 rep. 148339/8195 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/11/2009 al n.36438 di formalità; favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma (RM) il 28/04/1982 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni - Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro DPRM2 UT POMEZIA (RM) il 10/09/1990 al n. 38/13239/90 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il

04/04/2011 al n. 10990 di formalità; favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a ciascuna di loro per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata ad Arsoli (RM) il 31/01/1923, deceduta a Roma l'11/03/1990, per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Roma (RM) del 03/11/2009 rep.148339/8195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/11/2009 al n. 36437 di formalità; favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata ad Arsoli (RM) il 31/01/1923, deceduta a Roma l'11/03/1990 , per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Originariamente beni di piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata ad Arsoli (RM) il 31/01/1923, per essere ad essa pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Regolare

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Oneri di cancellazione*

Ipotecavolontarian.21699del06/11/2009 favore: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pignoramento Imm. n.38853 del 04/10/2024 favore: Olympia SPV .c/ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 07/02/2025 prot 924 del 10-02-2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Arsoli, con continui e ripetute pec per l'espletamento della procedura di accesso atti, fino ad ottenere rispsota da parte degli enti competenti solo in data 30/03/2025

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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.

Dallo studio del fascicolo dei titoli autorizzativi attraverso un accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Arsoli in data 07/02/2025 e acquisito con protocollo n 924 del 10/02/2025, confrontando gli stessi con lo stato dei luoghi tramite il sopraluogo del 10/01/2025,di cui allego il verbale di accesso ( v.all 9) emergono delle incongruenze e difformità sull'immobile.

- Precedenti edilizi- titoli autorizzativi: l'immobile nasce con la Licenza edilizia n° 32 del 31/07/1968 rilasciata a nome del sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentato in data 15/06/1968,( di cui allego il cartiglio della licenza edilizia

e gli elaborati grafici, v. All 11) di un fabbricato residenziale che nasce su un fabbrica destinato a cinema sempre di proprietà della sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* composto da due piani residenziali fuori terra e due seminterrato adibito a locali cinema e deposito. La struttura era mista (C.A e muratura portante) e il tetto semplice a doppia falda spiovente. A questo progetto poi segue un elaborato planimetrico depositato anche in comune di Arsoli e in catasto fabbricati al n° 56591 in data 30/08/1990 in cui si evince che l'edificio era composto da:

-un piano S2 con i Sub 1 bene comune non censibile, un sub 2 corte esclusiva al 3 ( attualmente sub 501 che è l'immobile staggito) e 4 locale deposito;

- un piano S1 con i sub 5 int 2 appartamento;

-un piano terra e primo sub 6 int 3 destinato ad appartamento.

Dall'elaborato planimetrico nasce la graffatura dell'immobile oggetto di perizia che fino al 14/09/2009 era denominato sub 3 graffato 2 (corte esclusiva che ne era il balcone), con la variazione catastale apportata nella stessa data al protocollo RM 1338114 viene fatto uno scorporo del locale accessorio, così riportato in visura storica catastale del sub 501 (v.all 1), di cui però non vi è traccia di autorizzazione comunale. Infatti come si evince dalla lettera allegata all' accesso atti, il comune stesso dichiara che " l'unica pratica edilizia rinvenuta è la documentazione inoltrata tramite pec in data 13/03/2025" di cui allego tutta la documentazione (vedere all 11). Dal sopralluogo la sottoscritta dichiara che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi (v.all 5) e la planimetria attualmente depositata in catasto (v. all 4) e nemmeno con la licenza edilizia n° 32 del 31/07/1968 (v.all 11). Le difformità consistono :

rispetto alla planimetria catastale e al titolo edilizio abbiamo una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona ingresso e zona notte, la chiusura totale del balconcino con vetrate e pannellature amovibili, spostamento della zona cucina e cambio di destinazione da locale ripostiglio e bagno, per finire non risulta lo scorporo del locale accessorio rispetto alla licenza edilizia.

Successivamente viste le difformità riscontrate sopra descritte, per alcune si posso regolarizzare come ad esempio la viazione di tramezzature interne di cui occorre presentare presso il l'ufficio urbanistico del comune di Arsoli una mancata CILA ai sensi dell'art 6 e 6 bis del DPR 380/01, con successiva variazione catastale, stessa procedura per quanto riguarda lo scorporo del locale accessorio va presentata una mancata Cila per un frazionamento, ma per quanto riguarda la chiusura del balconcino, ad oggi non è possibile sanarlo con gli attuali strumenti urbanistici, va eseguito un ripristino dello stato dei luoghi.

Le spese per le pratiche saranno descritte in seguito e detratte dal valore finale dell'immobile.

### ***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.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile staggito non risulta essere inserito in un contesto condominiale, l'unica parte comune è la rampa di accesso e il cortile interno per accedere all'immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il bene è formato da un unico lotto, la stima è stata eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Arsoli, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - via Giacomo Della Porta n°1 ( già via Cuccuzzone snc), interno 1, piano Terra

Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Arsoli in provincia di Roma, precisamente in via Giacomo Dalla Porta n°1, al piano Terra interno 1 di una palazzina residenziale composta da due piano residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 3 part 179 subalterno 501, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq escluse le aree scoperte 124 mq, con una rendita di 557,77 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è così composto: da via Giacomo Dalla porta alt n° 1 si accede tramite una scaletta esterna in una corte comune confinante con proprietà Pulcini Antonio e/o aventi causa, dal cortile comune si entra all'interno dell'alloggio composto da tre camere da Letto, due bagni, una zona soggiorno angolo cottura e una veranda chiusa con infissi.L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita né di interventi né di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dalla madre dell'esecutato Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale ospite temporaneo del di lei figlio sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il fabbricato si trova nella parte d'entrata del paese di Arsoli provenendo dalla statale SP39b con incrocio viale A.Gramsci, quindi in una zona leggermente periferica rispetto al centro storico non dotata di servizi ma raggiungibili a piedi a pochi metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 501, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 83.089,20

Verrà fatta una prima stima del solo immobile oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio del comune di Arsoli, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo. Per concludere la stima a

questo valore vanno sottratte le spese sostenute per regolarizzare i titoli edilizi, le difformità riscontrate all'interno del Bene. Attualmente l'immobile è sprovvisto di Sanatorie Edilizie per le difformità riscontrate e descritte al punto precedente nella voce "Regolarità Urbanistiche", vanno presentate, presso l'ufficio, la mancata Cila ai sensi dell'art 6 e 6 bis del DPR 380/01 per la documentazione descritta, pagando le ammende per mancata cila e i diritti d'istruttoria. Conseguentemente viene presentata la pratica di variazione presso il catasto fabbricati il tutto a forma di un tecnico ed il suo costo totale compreso gli oneri professionali si può aggirare intorno ai 3.500,00. Per quanto riguarda la difformità riscontrata sul balconcino questa come precedentemente descritto ad oggi non esistono degli strumenti urbanistici per sanare la chiusura effettuata con pannellatura e infissi amovibili, basterà effettuare un ripristino dello stato dei luoghi smontando per intero tale struttura in quanto così messa è illecito per aumento di cubatura non autorizzato. Il costo per tale lavorazione si aggira intorno ai 2.500,00 euro, comprensivo di smaltimento dei materiali di risulta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Arsoli (RM) - via Giacomo Della Porta n°1 ( già' via Cuccuzzone snc), interno 1, piano Terra	122,19 mq	680,00 €/mq	€ 83.089,20	100,00%	€ 83.089,20
				Valore di stima:	€ 83.089,20

Valore di stima: € 83.089,20

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

**Valore finale di stima: € 69.000,00**

Le spese così sostenute sono ( 3.500,00 oneri per la mancata cila e frazionamento + 2.500,euro per il ripristino dello stato dei luoghi)= 6.000,00 euro totali

che detratte al valore di stima dell'immobile :

83.089,20€ - 6.000,00 €= 77.089,20

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

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ( DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI): 68.780,28 EURO circa 69.000,00 ( settantaduemi/Euro)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Dal sopralluogo avvenuto in data 10/01/2025 sono emerse delle difformità catastali per variazioni di treamezzure interne rispetto alla planimetria catastale presente in atti, ma soprattutto è stato di difficile individuazione in quanto l'accesso del bene è precisamente in via Giacomo Dalla Porta n°1 e non come risulta in visura storica catastale dove è citata via Roma N 6-7 e in planimetria via Cocuzzone snc come invece citato nell'atto di compravendita. Inoltre si riscontrano difformità rispetto ai titoli edilizi autorizzativi descritti in perizia al punto " Regolarita' urbanistiche ", la sottoscritta ha tenuto conto di tutti costi per la regolarizzazione degli stessi che sono stati detratti dal valore finale di stima.

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

Fonte Nuova, li 30/04/2025

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 3 Google maps - Immagini Satellitari e sovrapposizione con estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIENDENZA
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA IPOTECARIA
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - PRECEDENTI EDILIZI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Arsoli (RM) - via Giacomo Della Porta n°1 ( già' via Cuccuzzone snc), interno 1, piano Terra

Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Arsoli in provincia di Roma, precisamente in via Giacomo Dalla Porta n°1, al piano Terra interno 1 di una palazzina residenziale composta da due piano residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 3 part 179 subalterno 501, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq escluse le aree scoperte 124 mq, con una rendita di 557,77 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed così composto: da via Giacomo Dalla porta alt n° 1 si accede tramite una scaletta esterna in una corte comune confinante con proprietà Pulcini Antonio e/o aventi causa, dal cortile comune si entra all'interno dell'alloggio composto da tre camere da Letto, due bagni, una zona soggiorno angolo cottura e una veranda chiusa con infissi.L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi nè di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dalla madre dell'esecutato Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale ospite temporaneo del di lei figlio sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il fabbricato si trova nella parte d'entrata del paese di Arsoli provenendo dalla statale SP39b con incrocio viale A.Gramsci, quindi in una zona leggermente periferica rispetto al centro storico non dotata di servizi ma raggiungibili a piedi a pochi metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 501, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, in data 07/02/2025 prot 924 del 10-02-2025 è stato eseguito regolare accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Arsoli, con continui e ripetute pec per l'espletamento della procedura di accesso atti, fino ad ottenere rispsota da parte degli enti competenti solo in data 30/03/2025

**Prezzo base d'asta: € 69.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arsoli (RM) - via Giacomo Della Porta n°1 (gia' via Cuccuzzone snc), interno 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 501, Categoria A2	<b>Superficie</b>	122,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile attualmente si presenta in buono stato, rifinito con materiali non di pregio, non necessita di lavori di manutenzioni urgenti, in fase di sopralluogo avvenuto in data 10-01-2025, in una parte del soffitto zona angolo cottura è presente una infiltrazione proveniente sicuramente dagli scarichi dell'appartamento sovrastante (vedere all'10 documentazione fotografica) di modesta entità.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione è sito nel comune di Arsoli in provincia di Roma, precisamente in via Giacomo Dalla Porta n°1, al piano Terra interno 1 di una palazzina residenziale composta da due piano residenziali fuori terra, distinto catastalmente al foglio 3 part 179 subalterno 501, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq escluse le aree scoperte 124 mq, con una rendita di 557,77 euro; L'immobile risulta di 1/1 proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis **** ed così composto: da via Giacomo Dalla porta alt n° 1 si accede tramite una scaletta esterna in una corte comune confinante con proprietà Pulcini Antonio e/o aventi causa, dal cortile comune si entra all'interno dell'alloggio composto da tre camere da Letto, due bagni, una zona soggiorno angolo cottura e una veranda chiusa con infissi. L'immobile risulta in buono stato di finiture normali, non necessita ne di interventi ne di manutenzioni urgenti. Attualmente il bene occupato senza titolo dalla madre dell'esecutato Sig.ra **** Omissis **** quale ospite temporaneo del di lei figlio sig **** Omissis ****; il fabbricato si trova nella parte d'entrata del paese di Arsoli provenendo dalla statale SP39b con incrocio viale A.Gramsci, quindi in una zona leggermente periferica rispetto al centro storico non dotata di servizi ma raggiungibili a piedi a pochi metri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		