

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pizzicaroli Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.760,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Pizzicaroli Antonella, con studio in Piazza Monte Ruffo, 6 - 00020 - Cerreto Laziale (RM), email antonellapizzicaroli@libero.it, PEC antonella.pizzicaroli@geopec.it, Tel. 0774 798 211, Fax 0774 798 211, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cave (RM) - Via Prenestina Nuova n.14, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat. 41.82166 long. 12.92625)

Altitudine 450 m. sul livello del mare.

DATI COMUNE

Denominazione Cave - provincia di Roma - via Prenestina Nuova, Roma Capitale, Lazio, cap 000, Italia - Codice catastale C390 Codice Istat 058026

Grado di Urbanizzazione " Piccole città e sobborghi"

Tribunale di competenza: TIVOLI

regione agraria: n.(Colline del Sacco

Zona climatica: 399 D

classificazione sismica 2015 Zona 2B rischio medio

Appartamento posta al primo piano di una palazzina composta da n.4 piani.

Identificato al catasto fabbricati - Fg. 4 p.la 413 sub 5 Cat. A/4. L'immobile è composto da pranzo-cottura due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconcino. Tale immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, copertura a tetto e pavimentazione in ceramica.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni d'uso con macchie di umidità in camera da letto al bagno con presenza di macchie di muffa estese.

L'immobile come dichiarato nell'atto di provenienza è stato realizzato antecedentemente al 1967, e come da richiesta di accesso agli atti e successiva comunicazione, al comune di Cave non sono stati rinvenuti documenti autorizzativi riferiti a tale immobile.

PIANO PRIMO :

SALONE/PRANZO SUPERFICIE MQ 18.30

CAMERE SUPERFICIE MQ 29.00

WC SUPERFICIE MQ 5.00

RIPOST./DISIM. SUPERFICIE MQ 2.10

BALCONCINO SUPERFICIE MQ 3.00

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cave (RM) - Via Prenestina Nuova n.14, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione 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)

CONFINI

Confina a:

Nord distacco p.lla n.981

est p.lla n. 536

Sud distacco p.lla n. 415

Ovest distacco via Prenestina Nuova

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	73,00 mq	1-0,25	71,00 mq	3,05 m	primo
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1973 al 21/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 413, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 76 mq Rendita € 134,80 Piano 1
Dal 21/08/1987 al 20/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 413, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 134,80 Piano 1
Dal 20/04/1999 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 413, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 134,80 Piano 1
Dal 04/04/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 413, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 134,80 Piano 1

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	413	5		A4	1	4,5	77 mq	134,8 €	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 conforme alla planimetria catastale presente in catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni d'uso con macchie di umidità in camera da letto al bagno con presenza di macchie di muffa estese.

PARTI COMUNI

La scala di accesso ai vari piani è comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano esserci censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: Sud

Altezza interna utile m. 3,05

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: travi di ferro e tavelloni

Copertura: a tetto

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: intonaco sbruffato esterno- intonaco liscio tinteggiato

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in metallo, porte tamburate, ecc.)

Scale: in muratura,

Impianto elettrico, idrico, termico.

Dotazioni condominiali: scala

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato, **** Omissis **** , **** Omissis **** convivente e **** Omissis **** figlio

L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis **** esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1999 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SBARDELLA PATRIZIO	20/04/1999	67984	9339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/04/1999		8455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 20/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCIA LOREDANA	04/04/2006	14247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/04/2006		13033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA 2 il 14/04/2006
 Reg. gen. 23482 - Reg. part. 6738
 Importo: € 220.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 22/05/2024
Reg. gen. 27813 - Reg. part. 20541
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile come dichiarato nell'atto di provenienza è stato realizzato antecedentemente al 1967, e come da richiesta di accesso agli atti e successiva comunicazione, al comune di Cave non sono stati rinvenuti documenti autorizzativi riferiti a tale immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non risultano autorizzazioni edilizie per l'immobile in oggetto, lo stesso è stato realizzato antecedentemente al 1967.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti
- non è presente il certificato di agibilità
- non è stato reperito il certificato statico delle strutture
- non è presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano vincoli o oneri condominiali, come dichiarato al verbale dall'esecutato l'immobile non è parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cave (RM) - Via Prenestina Nuova n.14, piano 1
Altitudine 450 m. sul livello del mare. DATI COMUNE Denominazione Cave - provincia di Roma - via Prenestina Nuova, Roma Capitale, Lazio, cap 000, Italia - Codice catastale C390 Codice Istat 058026 Grado di Urbanizzazione " Piccole città e sobborghi" Tribunale di competenza: TIVOLI regione agraria: n.(Colline del Sacco Zona climatica: 399 D classificazione sismica 2015 Zona 2B rischio medio Appartamento posta al primo piano di una palazzina composta da n.4 piani. Identificato al catasto fabbricati - Fg. 4 p.la 413 sub 5 Cat. A/4. L'immobile è composto da pranzo-cottura due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconcino. Tale immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, copertura a tetto e pavimentazione in ceramica. L'immobile si presenta in mediocri condizioni d'uso con macchie di umidità in camera da letto al bagno con presenza di macchie di muffa estese. L'immobile come dichiarato nell'atto di provenienza è stato realizzato antecedentemente al 1967, e come da richiesta di accesso agli atti e successiva comunicazione, al comune di Cave non sono stati rinvenuti documenti autorizzativi riferiti a tale immobile. PIANO PRIMO : SALONE/PRANZO SUPERFICIE MQ 18.30 CAMERE SUPERFICIE MQ 29.00 WC SUPERFICIE MQ 5.00 RIPOST./DISIM. SUPERFICIE MQ 2.10 BALCONCINO SUPERFICIE MQ 3.00 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 413, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 56.800,00

STIMA-LOTTO UNICO ABITAZIONE A/4 CL. 1

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti caratteristiche: ubicazione dell'immobile, servizi della zona in cui è situato, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e di conservazione, finiture, consistenza, regolarità della forma geometrica, vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato in relazione alla domanda e offerta. Tutti gli elementi elencati, l'analisi delle documentazioni ufficiali ed una ricerca attenta e puntuale per la determina del più probabile valore di mercato sia al metro quadrato che complessivo, tenendo in debito conto eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

La valutazione del bene sopra descritto consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro in cui può essere scambiato un bene oggetto di stima in un determinato mercato e entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima è stato scelto quello comparativo diretto -STIMA PER CONFRONTO- detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita e rispecchiare condizioni di normale contrattazione, i parametri considerati devono essere omogenei e confrontabili.

Sentite le varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma

,effettuate le varie immagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (ZONA CAVE)

Abitazioni

valore medio mq. € 850,00

OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Abitazioni seconda fascia

QUOTAZIONI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni 2° fascia

Sono state eseguite ulteriori indagini effettuate su offerte in zona di cui si riporta l'esito nella tabella sottostante.

1) Grimaldi Immobiliare bilocale 50 mq. P.R. no ascensore via Cavour 47 € 48.000,00 € 940 mq.

2) Mediazione Casa viale S.Lorenzo mq. 51 P.T. no ascensore € 49.000,00 € 960 mq.

Si può dedurre che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazione di fascia media di € 950,00, tenendo conto che trattasi di in una abitazione di cat. A/4 cl.1 si può considerare congruo un valore di € 800 mq.

DEPREZZAMENTI APPLICATI:

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO

coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)

STATO MEDIOCRE (è necessario effettuare diversi lavori di ristrutturazione) decurtazione 20% del valore.

Al prezzo finale determinato per l'assenza di garanzia da vizi occulti si applica un abbattimento del 10% così come previsto dal verbale di nomina € 56.800,00€ - 30% (17.040,00.) = € 39.760,00.

VALORE FINALE DI STIMA per la quota pari a 1/1 di proprietà

(trentanovemilasettecentosessanta/00) 39.760,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Fabbricato civile Cave (RM) - Via Prenestina Nuova n.14, piano 1	71,00 mq	800,00 €/mq	€ 56.800,00	100,00%	€ 56.800,00
				Valore di stima:	€ 56.800,00

Valore di stima: € 56.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

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.

Cerreto Laziale, li 10/02/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati
- ✓ Estratti di mappa

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pizzicaroli Antonella

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cave (RM) - Via Prenestina Nuova n.14, piano 1
Altitudine 450 m. sul livello del mare. DATI COMUNE Denominazione Cave - provincia di Roma - via Prenestina Nuova, Roma Capitale, Lazio, cap 000, Italia - Codice catastale C390 Codice Istat 058026 Grado di Urbanizzazione " Piccole città e sobborghi" Tribunale di competenza: TIVOLI regione agraria: n.(Colline del Sacco Zona climatica: 399 D classificazione sismica 2015 Zona 2B rischio medio Appartamento posta al primo piano di una palazzina composta da n.4 piani. Identificato al catasto fabbricati - Fg. 4 p.lla 413 sub 5 Cat. A/4. L'immobile è composto da pranzo-cottura due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconcino. Tale immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, copertura a tetto e pavimentazione in ceramica. L'immobile si presenta in mediocri condizioni d'uso con macchie di umidità in camera da letto al bagno con presenza di macchie di muffa estese. L'immobile come dichiarato nell'atto di provenienza è stato realizzato antecedentemente al 1967, e come da richiesta di accesso agli atti e successiva comunicazione, al comune di Cave non sono stati rinvenuti documenti autorizzativi riferiti a tale immobile. PIANO PRIMO : SALONE/PRANZO SUPERFICIE MQ 18.30 CAMERE SUPERFICIE MQ 29.00 WC SUPERFICIE MQ 5.00 RIPOST./DISIM. SUPERFICIE MQ 2.10 BALCONCINO SUPERFICIE MQ 3.00 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 413, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile come dichiarato nell'atto di provenienza è stato realizzato antecedentemente al 1967, e come da richiesta di accesso agli atti e successiva comunicazione, al comune di Cave non sono stati rinvenuti documenti autorizzativi riferiti a tale immobile.

Prezzo base d'asta: € 39.760,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.760,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cave (RM) - Via Prenestina Nuova n.14, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 413, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni d'uso con macchie di umidità in camera da letto al bagno con presenza di macchie di muffa estese.		
Descrizione:	<p>Altitudine 450 m. sul livello del mare. DATI COMUNE Denominazione Cave - provincia di Roma - via Prenestina Nuova, Roma Capitale, Lazio, cap 000, Italia - Codice catastale C390 Codice Istat 058026 Grado di Urbanizzazione " Piccole città e sobborghi" Tribunale di competenza: TIVOLI regione agraria: n.(Colline del Sacco Zona climatica: 399 D classificazione sismica 2015 Zona 2B rischio medio Appartamento posta al primo piano di una palazzina composta da n.4 piani. Identificato al catasto fabbricati - Fig. 4 p.lla 413 sub 5 Cat. A/4. L'immobile è composto da pranzo-cottura due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconcino. Tale immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, copertura a tetto e pavimentazione in ceramica. L'immobile si presenta in mediocri condizioni d'uso con macchie di umidità in camera da letto al bagno con presenza di macchie di muffa estese. L'immobile come dichiarato nell'atto di provenienza è stato realizzato antecedentemente al 1967, e come da richiesta di accesso agli atti e successiva comunicazione, al comune di Cave non sono stati rinvenuti documenti autorizzativi riferiti a tale immobile. PIANO PRIMO : SALONE/PRANZO SUPERFICIE MQ 18.30 CAMERE SUPERFICIE MQ 29.00 WC SUPERFICIE MQ 5.00 RIPOST./DISIM. SUPERFICIE MQ 2.10 BALCONCINO SUPERFICIE MQ 3.00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato, **** Omissis **** **** Omissis **** convivente e **** Omissis **** figlio		

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 2 il 22/05/2024

Reg. gen. 27813 - Reg. part. 20541

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura