

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2024 del R.G.E.

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Lotto 2.....	10
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Provenienze Ventennali	13
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2024 del R.G.E.	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18



All'udienza del 16/09/2024, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - VIA SCALONI BIELLI, 19, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - Piazza del Giglio, 1, piano Terra





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - VIA SCALONI BIELLI, 19, piano TERRA

DESCRIZIONE

Il bene staggito è posta al centro storico del comune di Cave, in zona pedonale non raggiungibile con autoveicolo. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza avente accesso dal civ.19 (civ. 23 sugli atti catastali) per mezzo di scala in pietra naturale il fabbricato edificato ante 1967 (probabilmente ante 1941) risulta essere in muratura portante con copertura a tetto. L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra/ rialzato. La stessa non si sviluppa su un unico livello, ma possiede il vano w.c. e locale ripostiglio ad una quota di - 0,60 circa dal piano di accesso, il tutto per una superficie utile di mq.34 circa. La zona posta in prossimità dell'area pedonale, consente tuttavia la possibilità di parcheggio, da quanto si è potuto constatare dal sottoscritto durante gli accessi effettuati.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Segatori Francesca Romana

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:

-

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

- (Proprietà 1/2)



CONFINI

l'unità immobiliare residenziale confina nel suo complesso a nord con la restante porzione edificata della p.lla 591, a sud con la p.lla 635, al ovest con affaccio su Piazza del Giglio, ad est parte con il vano di accesso condominiale e parte con la restante porzione edificata della p.lla 591.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,65 m	Terra/Rialzato
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1980 al 24/06/1980		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 9 Categoria A6 Cl.2
Dal 05/06/1980 al 29/06/1982		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 6 Categoria A6
Dal 05/06/1980 al 29/06/1982		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 6 Categoria A6 Cl.2
Dal 19/06/1982 al 29/06/1998		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 9 Categoria A6
Dal 29/06/1998 al 29/06/1999		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 9 Categoria A6

Dal 29/06/1999 al 23/07/1999	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 9 Categoria A6
Dal 23/07/1999 al 29/06/2000	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 9 Categoria A6
Dal 29/06/2000 al 27/07/2006	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 9 Categoria A6
Dal 27/06/2006 al 06/03/2025	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 9 Categoria A4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 165,27 Piano Terra

La ditta catastale è corrispondente all'attuali proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	591	9		A4	3	4	62 mq	165,27 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta non corrispondente solo il numero civico. Catastalmente n.23 sul posto risulta n.19

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione risulta molto mediocre e necessita di manutenzione ordinaria e sono presenti tracce di infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1982 al 27/06/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S. BRUCCOLERI	29/06/1982	60882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	16/07/1982	16497	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	PALESTRINA	12/07/1982	1350	AP	
Dal 29/06/1982 al 27/07/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S. BRUCCOLERI	29/06/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2		1647	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	PALESTRINA	12/07/1982	1350	AP	

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

trattasi immobile edificato anteriormente al 1941; non si sono riscontrati documentazione autorizzativi presso l'ufficio tecnico del comune di Cave, in quanto lo stesso risulta edificato ante 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale presente in atti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato di un fabbricato di maggior consistenza, senza la presenza di spazi comuni o impianti (ascensori, cancelli automatici ecc....). Non è presente amministrazione condominiale costituita.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - Piazza del Giglio, 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Ampio locale cantina di mq.65,00 circa con retrostante grotta di mq.95,00 circa. La stessa possiede accesso da Piazza del Giglio n.1 con ampio portone d'ingresso in legno ma raggiungibile solo a piedi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2024.

Custode delle chiavi: avv.Francesca Romana Segatori

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

-
-

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

(Proprietà 1/2)

(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

il locale cantina nel suo insieme confina a nord con la p.lla 590 /terrapieno, a sud ed est con la p.lla 591/terrapieno, ad ovest con area pubblica Piazza del Giglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	65,00 mq	70,00 mq	0,6	42,00 mq	5,30 m	Terra
Locale di deposito	95,00 mq	95,00 mq	0,10	9,50 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				51,50 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				51,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile di ampia metratura possiede una superficie utile di mq. 65,00 circa oltre grotta che si sviluppa in lunghezza (di circa mt.31) con caratteristiche nicchie per alloggio di botti e/o anfore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/2006 al 25/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 501 Categoria C2 Cl.3, Cons. 55 Rendita € 34,09 Piano Terra
Dal 25/07/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 591, Sub. 501 Categoria C2 Cl.5, Cons. 55 Superficie catastale 69 mq Rendita € 51,13 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	591	501		C2	5	55	69 mq	51,13 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato di maggior consistenza è costituito in muratura portante con fondazioni a sacco; mentre le strutture orizzontali sono in legno e copertura a tetto in legno con tegole in cotto non coibentato; il locale cantina internamente presenta una solaio a volta con altezza massima di circa 5.35 e una altezza alle spalle di mt.2.50 circa; la pavimentazione è in battura di cento rozzamente rifinita, i muri perimetrali sono in pietra mentre la retrostante grotta è scavata nel tufo. il locale è sprovvisto di impianto elettrico e idraulico ed non è accessibile con autoveicoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1982 al 27/07/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORGIO GIORGI	01/07/1992	51334	7570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/07/1992	210044	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ROMA	16/07/1992				
Dal 01/07/1992 al 27/07/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIORGIO GIORGI	01/07/1992	51331	7570
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	17/07/1992	21044	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA	16/07/1992		

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale a destinazione non residenziale è stato edificato antecedentemente 1942 ed è privo di qualsiasi titolo abilitativo, in quanto previsto all'epoca dell'edificazione.

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.

trattasi di due unità immobiliari separate e distinte anche se insistenti nello stesso corpo di fabbrica:
 Lotto n.1 - Abitazione al piano terra/rialzato, con accesso dal civ. 19 di via Scaloni Bielli;
 Lotto n.2 - Locale Cantina, con accesso dal civ.1 di Piazza del Giglio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - VIA SCALONI BIELLI, 19, piano TERRA

Il bene staggito è posta al centro storico del comune di Cave, in zona pedonale non raggiungibile con autoveicolo. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza avente accesso dal civ.19 (civ. 23 sugli atti catastali) per mezzo di scala in pietra naturale il fabbricato edificato ante 1967 (probabilmente ante 1941) risulta essere in muratura portante con copertura a tetto. L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra/ rialzato. La stessa non si sviluppa su un unico livello, ma possiede il vano w.c. e locale ripostiglio ad una quota di - 0,60 circa dal piano di accesso, il tutto per una superficie utile di mq.34 circa. La zona posta in prossimità dell'area pedonale, consente tuttavia la possibilità di parcheggio, da quanto si è potuto constatare dal sottoscritto durante gli accessi effettuati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 591, Sub. 9, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 36.400,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € .700,00 (settecento//00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - VIA SCALONI BIELLI, 19, piano TERRA	52,00 mq	700,00 €/mq	€ 36.400,00	100,00%	€ 36.400,00
Valore di stima:					€ 36.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - Piazza del Giglio, 1, piano Terra
 Ampio locale cantina di mq.65,00 circa con retrostante grotta di mq.95,00 circa. La stessa possiede accesso da Piazza del Giglio n.1 con ampio portone d'ingresso in legno ma raggiungibile solo a piedi.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 591, Sub. 501, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.875,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 250,00 (duecentocinquanta/100)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Cave (RM) - Piazza del Giglio, 1, piano Terra	51,50 mq	250,00 €/mq	€ 12.875,00	100,00%	€ 12.875,00
				Valore di stima:	€ 12.875,00

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.

Tivoli, li 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - REP. 15085 DEL 27/07/2006 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Ortofoto (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/03/2025)

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - VIA SCALONI BIELLI, 19, piano TERRA
 Il bene staggito è posta al centro storico del comune di Cave, in zona pedonale non raggiungibile con autoveicolo. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza avente accesso dal civ.19 (civ. 23 sugli atti catastali) per mezzo di scala in pietra naturale il fabbricato edificato ante 1967 (probabilmente ante 1941) risulta essere in muratura portante con copertura a tetto. L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra/ rialzato. La stessa non si sviluppa su un unico livello, ma possiede il vano w.c. e locale ripostiglio ad una quota di - 0,60 circa dal piano di accesso, il tutto per una superficie utile di mq.34 circa. La zona posta in prossimità dell'area pedonale, consente tuttavia la possibilità di parcheggio, da quanto si è potuto constatare dal sottoscritto durante gli accessi effettuati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 591, Sub. 9, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - Piazza del Giglio, 1, piano Terra
 Ampio locale cantina di mq.65,00 circa con retrostante grotta di mq.95,00 circa. La stessa possiede accesso da Piazza del Giglio n.1 con ampio portone d'ingresso in legno ma raggiungibile solo a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 591, Sub. 501, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cave (RM) - VIA SCALONI BIELLI, 19, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 591, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione risulta molto mediocre e necessita di manutenzione ordinaria e sono presenti tracce di infiltrazioni provenienti dal piano superiore.		
Descrizione:	Il bene staggito è posta al centro storico del comune di Cave, in zona pedonale non raggiungibile con autoveicolo. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza avente accesso dal civ.19 (civ. 23 sugli atti catastali) per mezzo di scala in pietra naturale il fabbricato edificato ante 1967 (probabilmente ante 1941) risulta essere in muratura portante con copertura a tetto. L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra/ rialzato. La stessa non si sviluppa su un unico livello, ma possiede il vano w.c. e locale ripostiglio ad una quota di - 0,60 circa dal piano di accesso, il tutto per una superficie utile di mq.34 circa. La zona posta in prossimità dell'area pedonale, consente tuttavia la possibilità di parcheggio, da quanto si è potuto constatare dal sottoscritto durante gli accessi effettuati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Cave (RM) - Piazza del Giglio, 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 591, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	51,50 mq
Descrizione:	Ampio locale cantina di mq.65,00 circa con retrostante grotta di mq.95,00 circa. La stessa possiede accesso da Piazza del Giglio n.1 con ampio portone d'ingresso in legno ma raggiungibile solo a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		