

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovannelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2024 del R.G.E.  
contro

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



## SOMMARIO

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                | 4  |
| Premessa .....                                                                               | 4  |
| Descrizione .....                                                                            | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC, piano T..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC.....               | 4  |
| Lotto 1.....                                                                                 | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                 | 5  |
| Titolarità .....                                                                             | 5  |
| Confini.....                                                                                 | 5  |
| Consistenza.....                                                                             | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                             | 6  |
| Dati Catastali .....                                                                         | 7  |
| Stato conservativo .....                                                                     | 7  |
| Parti Comuni .....                                                                           | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                     | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                  | 8  |
| Stato di occupazione.....                                                                    | 8  |
| Provenienze Ventennali.....                                                                  | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                               | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                                                  | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                                                    | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                           | 12 |
| Lotto 2 .....                                                                                | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                  | 13 |
| Titolarità .....                                                                             | 13 |
| Confini .....                                                                                | 13 |
| Consistenza .....                                                                            | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                              | 14 |
| Dati Catastali .....                                                                         | 15 |
| Stato conservativo .....                                                                     | 15 |
| Parti Comuni.....                                                                            | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                    | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                  | 15 |
| Stato di occupazione .....                                                                   | 16 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                 | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                              | 16 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Normativa urbanistica .....                                        | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 18 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 18 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 18 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                               | 20 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 22 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 22 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                               | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2024 del R.G.E. .... | 23 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 23 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                               | 23 |

Firmato Da: MARCO GIOVANNELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6bba3a9792cabf6369ff2425cc79cc1

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Geom. Giovannelli Marco, con studio in Via del Trevio, 38 - 00019 - Tivoli (RM), email giovannelli.m@gmail.com; giovannelli@studiotecnicoaggm.it, PEC marco.giovannelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2023 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 Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC, PIANO T**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC, PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1421 E PART. 1968, PART. 1968 GRAFFATA ALLA PART. 1421, SUB. 502 CAT. A/7 CLASSE 3 CONSISTENZA 6,5 VANI, MENTRE PER LO STATO DI FATTO RISULTA ESSERE DI 88,25 MQ LORDI E 61,85 MQ NETTI, DECURTANDO LA SUPERFICIE DEL LOCALE ABUSIVO RISULTA ESSERE DI 70,10 MQ LORDI E 46,75 MQ NETTI. IL PROPRIETARIO, NONCHE' ATTUALE DEBITORE DI TALE PROCEDURA, RISULTA ESSERE:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL BENE.

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC**

IL TERRRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, IL QUALE RISULTA ESSERE SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 3, è SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC, CENSITO AL N.C.T. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1610 CENSITO COME SEMINATIVO CON SUPERFICIE DI MQ 730. IL QUALE PROPRIETARIO, NONCHE' ATTUALE DEBITORE DI TALE PERIZIA, RISULTA ESSERE:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL BENE.

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.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

È STATO REDATTO IL CERTIFICATO NOTARILE DAL NOTAIO DOTTOR CALDERINI VINCENZO, NOTAIO IN CASERTA, LA DOCUMENTAZIONE APPARE COMPLETA SECONDO L'ART. 567 COMMA 2 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.

## 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)

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNA LA QUANTO SEGUE: IL TITOLARE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA È \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, TRAMITE IL ROGITO ESEGUITO TRA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, REGISTRATO A PALESTRINA IN DATA 15/11/2005 E TRASCRITTO A ROMA 2 IL 16/11/2005, N. REG. GEN. 75496 E N. REG. PART. 43729.

## CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARI RISULTA CONFINARE A NORD ED EST CON CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 1967, A OVEST CON CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 1967 E PART. 1611, A SUD CON CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 1611 E PART. 1967.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 46,75 mq            | 66,30 mq            | 1            | 66,30 mq                        | 2,55 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 66,30 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 66,30 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE È SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO S.N.C. ED È CENSITO PRESSO IL N.C.E.U. AL FOGLIO 4 PART. 1421 E PART. 1968, LA PART. 1968 GRAFFATA ALLA PART. 1421, SUBALTERNO 502 CON UNA CONSISTENZA DI 6,5 VANI. LA SUDETTA ABITAZIONE È SUDDIVISA IN SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO, DISIMPEGNO E 2 CAMERE DA LETTO, PER UNA SUPERFICIE NETTA PARI A 46,75 MQ SENZA TENERE IN CONSIDERAZIONE LA PORZIONE REALIZZATA IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO E 61,85 MQ CONSIDERANDO L'ATTUALE CONSISTENZA E, L' ALTEZZA UTILE RISULTA ESSERE DI MT 2,55 DATO CHE LA CUCINA E IL BAGNO RISULTANO ESSERE CONTROSOFFITTATI E QUINDI CON UN ALTEZZA INFERIORE PARI A MT 2,40. SI CONFERMANO E SOTTOLINEANO LE OSSERVAZIONI CONTENUTE NEL PARAGRAFO "NORMATIVA URBANISTICA" E "REGOLARITA' EDILIZIA".

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/11/1985 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 1421, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 0,24<br>Piano T                        |
| Dal 01/01/1992 al 17/10/1993 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 1421, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 140,48<br>Piano T                      |
| Dal 17/10/1993 al 15/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 1421, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4<br>Rendita € 140,48<br>Piano T                      |
| Dal 15/11/2005 al 25/06/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 1421, Sub. 502<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 553,90<br>Piano T<br>Graffato 1968 |
| Dal 25/06/2013 al 16/06/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 1421, Sub. 502<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6,5<br>Rendita € 738,53<br>Piano T<br>Graffato 1968 |
| Dal 16/06/2014 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 1421, Sub. 502<br>Categoria A7                                                                    |

|  |  |                                                                 |
|--|--|-----------------------------------------------------------------|
|  |  | Cl.3, Cons. 6,5<br>Rendita € 738,53<br>Piano T<br>Graffato 1968 |
|--|--|-----------------------------------------------------------------|

GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEFINITIVI DELL' ABITAZIONE SONO FGL. 4 PART. 1421 PART. 1968, LA PART. 1968 GRAFFATA ALLA PART. 1421, SUB. 502.

## 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      | 1421  | 502  |                     | A7        | 3      | 6.5         |                      | 738,53 € | T     | 1968     |

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATA IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U AL FOGLIO 4 PARTICELLA 1421 E PART. 1968, LA PART. 1968 GRAFFATA ALLA PART. 1421, SUBALTERNO 502 CON UNA CONSISTENZA CATASTALE DI 6.5 VANI. L'IMMOBILE OGGETTO È COMPOSTO CATASTALMENTE DA DUE PIANI FUORI TERRA, CON UN SOGGIRNO, UNA CUCINA, UN BAGNO E DUE CAMERE, ADIACENTE AL BAGNO È PRESENTE IL VANO SCALE DAL QUALE SI ACCEDE AL PIANO DI SOPRA, COMPOSTO DA UN BAGNO E UNA CAMERA.

SULLA PLANIMETRIA CATASTALE VI SONO VARIE INCOGRUENZE CON LO STATO DI FATTO.

LE SEGUENTI INCONGRUENZE SONO:

- NON È PRESENTE IL PIANO PRIMO, DI CONSEGUENZA NON SONO PRESENTI LE SCALE ADIBITE AD ACCEDERVI;
- NON È PRESENTE LA FINESTRA DEL BAGNO ADIACENTE AL VANO SCALE;
- SBAGLIATA POSIZIONE DEL BAGNO;
- È PRESENTE UNA PORTA FINESTRA NEL LOCALE SOPRACITATO;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

## STATO CONSERVATIVO

IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO, LE TRAMEZZATURE INTERNE DEL BAGNO, DELLA CUCINA, DEL SOGGIORNO E DELLA PRIMA CAMERA SI PRESENTANO IN BUONO STATO, COME ANCHE LA TINTEGGIATURA, MENTRE LA STANZA A NORD DELL'ENTRATA DEL SUDDETTO IMMOBILE, RISULTA IN CATTIVO STATO, LE PARETI SONO DANNEGGIATE DALL'ACQUA E DALLA MUFFA CREATASI PER LA POCA MANUTENZIONE E LA STRETTA VICINANZA CON LA MONTAGNA, L'INTONACO RISULTA SGRETOLATO E SONO PRESENTI TRACCE D'ACQUA SUL PAVIMENTO. LE PARETI ESTERNE SONO CARATTERIZZATE DA TINTEGGIATURA ROSA SALMONE CHE APPARE IN BUONO STATO, MENTRE LE PARETI DELLA PORZIONE SUD DELL'EDIFICIO SONO RIVESTITE SOLAMENTE DA INTONACO DI COLORE GRIGIO.

## PARTI COMUNI

IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA POSSEDERE PARTI COMUNI, ESCLUDENDO LE PORZIONI ELENCAE ALL'ART. 1117 DEL C.C. PER LA LIMITROFICITA' DELL'UNITA' OGGETTO DELLA PRESENTE E ALTRI IMMOBILI LIMITROFI.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE CHE È PRESENTE UNA SERVITU', FASCIA DI RISPETTO POZZO IDRICO ACEA, AREA PERIMETRATA, PER ATTINGERE L'ACQUA ALLA SORGENTE, È PRIVO DI CENSO, LIVELLO E USI CIVICI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE:

L'ALTEZZA UTILE DELL'ABITAZIONE RISULTA 2,55 M MENTRE NELLO STATO DI PROGETTO RISULTA 2,70 M, NON SI CONOSCONO LE MOTIVAZIONI INERENTI ALLA DIFFERENZA, PER MAGGIORI INFORMAZIONI SI ALLEGA ALLA SEGUENTE LA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE.

ESSENDO L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, LA COPERTURA RISULTA ESSERE COSTITUITA DA SOLAIO IN CALCESTRUZZO. LE MURATURE ESTERNE SONO COMPOSTE DA BLOCCHI SQUADRATI DI TUFO DA 55cm.

IL RIVESTIMENTO ESTERNO È RIFINITO IN TINTA ROSA SALMONE SULLA FACCIATA OVE È POSIZIONATO L'INGRESSO, NELLA PARTE OPPOSTA

INVECE LA FACCIATA È RIVESTITA SOLAMENTE DA INTONACO GRIGIO CHIARO. LE MURATURE INTERNE SONO COMPOSTE DA MATTONI FORATI CON SPESSORE DI 8cm E SONO RIFINITE DA UNA TINTA BIANCA. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA È CARATTERIZZATA DA MATTONELLE BIANCHE E BLU.

GLI INFISSI FINESTRATI ESTERNI SONO COMPOSTI IN LEGNO CON PERSIANE IN ALLUMINIO, LA PORTA D'INGRESSO È IN LEGNO, E GLI INFISSI INTERNI SONO COMPOSTI IN LEGNO. L'IMMOBILE INOLTRE È DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA LIBERO AL MOMENTO DELL'ACCESSO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                           |      |               |             |
|----------------|-------------------|--------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 15/11/2005 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI |      |               |             |
|                |                   | Rogante                        | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | PICHI FIORELLA                 |      | 13329         | 8630        |
|                |                   | Trascrizione                   |      |               |             |
|                |                   | Presso                         | Data | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                |      |               |             |
|                |                   | Registrazione                  |      |               |             |
|                |                   | Presso                         | Data | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                |      |               |             |

ATTO DI COMPRAVENDITA TRA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL 15/11/2005, RACCOLTA NR. 8630  
REPERTORIO NR. 13329.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAVE il 21/12/2005  
Reg. gen. 84237 - Reg. part. 24890  
Importo: € 200.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.F. AL FOGLIO 4 PART. 1421 SUB. 01, IN SEGUITO SUB 502
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a CAVE il 10/11/2017  
Reg. gen. 52392 - Reg. part. 9302  
Importo: € 297.337,32  
Formalità a carico della procedura  
Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.F. AL FOGLIO 04 PART. 1421 SUB. 502
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAVE il 24/11/2025  
Reg. gen. 66997 - Reg. part. 12959  
Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.F. AL FOGLIO 04 PART. 1421 SUB. 502

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a CAVE il 16/11/2005

Reg. gen. 75496 - Reg. part. 43729

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.F. AL FOGLIO 4 PART. 1421 SUB. 01, IN SEGUITO SUB. 502

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAVE il 22/08/2024

Reg. gen. 47535 - Reg. part. 35178

Formalità a carico della procedura

Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.F. AL FOGLIO 04 PART. 1421 SUB. 502

### Oneri di cancellazione

In relazione al seguente quesito si segnala quanto segue per l'abitazione:

Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 9302 Registro Generale 52392

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10324/9717 del 13/10/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

2. TRASCRIZIONE del 22/08/2024 - Registro Particolare 35178 Registro Generale 47535

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3216 del 21/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ISCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare 12959 Registro Generale 66997

Pubblico ufficiale BOCCA LOREDANA Repertorio 13552/8810 del 20/12/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

### NORMATIVA URBANISTICA

IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI, RELATIVA ALLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, È STATO POSSIBILE REPERIRE UNA CONCESSIONE EDILIZIA N. 20 DEL 1985 "LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE E AMPLIAMENTO DEL 15%, ART. 16.1 DEL P.R.G." E UN RINNOVO DELLA PRECEDENTE CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 2 DEL 1991, BISOGNA CONSIDERARE CHE ORIGINARIAMENTE DOVEVA ESSERE UN UNICO IMMOBILEE IN SEGUITO È STATO FRAZIONATO, PER

EFFETTUARE LA CONFORMITA' URBANISTICA è STATA UTILIZZATA LA PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA NELLO STATO DI PROGETTO, VISTA LA MANCATA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI SOPRA. IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALANO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO DI FATTO:

- NON È PRESENTE IL PIANO PRIMO, DI CONSEGUENZA NON È PRESENTE IL VANO SCALE ADIBITO PER ACCEDERVI;
- RISULTA UNA CAMERA ADIACENTE AL SOGGIORNO;
- È PRESENTE UNA PORTA FINESTRA NELLA CAMERA SOPRACITATA, CONFINANTE CON LA PARTICELLA 1967;
- È PRESENTE UNA FINESTRA NELL' ATTUALE BAGNO;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- ALTEZZA INTERNA VARIATA IN DIMINUZIONE ( CFR. CAPITOLO REGOLARITA' URBANISTICA)

## 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.

IN RELAZIONE ALL' UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA SI SEGNA QUANTO SEGUE:

LO STATO DI FATTO ATTUALE DEVE COINCIDERE CON LO STATO DI FATTO ALL' EPOCA DELLA CONCESSIONE, PER CUI L'IMMOBILE PRESENTA LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO AUTORIZZATO ED INSERITO NELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 20 DEL 1985 E RINNOVO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 2 DEL 1991: L'IMMOBILE NON PRESENTA IL PIANO PRIMO COME DA PROGETTO, PERTANTO NON SONO PRESENTI NEANCHE LE SCALE PER L'ACCESSO ALLO STESSO, È PRESENTE UNA STANZA ADIACENTE AL SOGGIORNO NELLA QUALE È STATA REALIZZATA UNA PORTA FINESTRA NELLA PARETE CONFINANTE CON LA PARTICELLA 1967, PARTICELLA CHE NON È OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA, INOLTRE RISULTA ESSERCI LA PRESENZA DI UNA FINESTRA NEL BAGNO. INFINE, SONO STATE MODIFICATE LE TRAMEZZATURE INTERNE. TUTTI GLI ABUSI IN QUESTIONE SONO SANABILI TRAMITE ART. 36-BIS "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E DI VARIAZIONI ESSENZIALI" E CON LA DEMOLIZIONE DELLA STANZA SOPRACITATA.

L'IMMOBILE NON È VINCOLATO AI SENSI DEL D.LGS 42/2004. L'IMMOBILE RISULTA ESSERE VINCOLATO DA VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. 3267/1923.

PER QUANTO RIGUARDA L'AGIBILITÀ NON RISULTA ESSERE RILASCIATA.

LE SOMME STIMATE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE SARANNO PARI A € 3032,00. SOMMA COMPRENSIVA DELLA SANZIONE DI € 1032,00 PER LA PRESENTAZIONE DELL'ART. 36-BIS ED INFINE UNA SOMMA DI € 2000,00 COME ONORARIO DEL TECNICO INCARICATO.

A CUI VANNO AGGIUNTI € 5'000 PER LA DEMOLIZIONE DELLA STANZA CREATA IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO. SI PRECISA CHE DA MISURAZIONI EFFETTUATE L'IMMOBILE RISULTA AVERE UN'ALTEZZA INTERNA UTILE DI MT. 2,55 CIRCA A DIFFERENZA SIA DEI TITOLI EDILIZI SOPRACITATI CHE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE PRECEDENTE ALLO STATO ATTUALE CHE RIPORTA UN'ALTEZZA PARI A MT. 2,70. PROBABILMENTE QUESTO INNALZAMENTO DI QUOTA È DERIVANTE DA RISTRUTTURAZIONI ESEGUITE NEL CORSO DEGLI ANNI. POICHÉ LA DEROGA PER IMMOBILI REALIZZATI ANTE D.M. 05/07/1975 SANCITA DALLA L. 120/2020 ART. 10 C.2 RISULTA ESSERE APPLICABILE SOLO IN ZONA A e B DI PIANO REGOLATORE

E STANTE IL DISPOSTO DELL'ART. 24 DEL D.P.R. 380/2001 COSÌ MODIFICATO DALLA L. 105/2024 ( C.D. SALVA CASA). TALE DISPOSTO CONCEDE L'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE ALLO STATO ABITATIVO CON ALTEZZE INTERNE FINO A 2,40 MT. ( ART. 24 C. 5-BIS D.P.R. 380/2001) A CONDIZIONE CHE ( ART. 24 C. 5 TER D.P.R. 380/2001) ALTERNATIVAMENTE SIANO PRESENTI LE SEGUENTI CONDIZIONI:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

#### **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.

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE VINCOLATO DA VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI IN QUANTO NON RISULTA ESSERE DI NATURA CONDOMINIALE. SI RAMMENTA PERO' ACCESSO COMUNE DIPARTENTE DALLA STRADA PROVINCIALE CHE INSISTE ANCHE SULLA PARTICELLA 1610 OGGETTO DELLA PRESENTE E PERIZIATA NEL LOTTO 2. SI RAMMENTA QUINDI CHE IL RIFACIMENTO DI UNA STRADA PRIVATA CON SERVITÙ DI PASSAGGIO SEGUE IL PRINCIPIO DELL'ART. 1069 C.C.: LE SPESE SONO A CARICO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE (CHI PASSA), MA SE I LAVORI AVVANTAGGIANO ANCHE IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE (PROPRIETARIO DELLA STRADA), I COSTI VANNO RIPARTITI IN PROPORZIONE AL VANTAGGIO OTTENUTO.

SI RAMMENTA ALTRESÌ CHE POICHÉ' INSERITO IN EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE SUSSISTONO GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL C.C. ART. 1123 POICHÉ' SUSSISTONO CONDIZIONI DI COMPROPRIETÀ' DI ELEMENTI

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

È STATO REDATTO IL CERTIFICATO NOTARILE DAL NOTAIO DOTTOR CALDERINI VINCENZO, NOTAIO IN CASERTA, LA DOCUMENTAZIONE APPARE COMPLETA SECONDO L'ART. 567 COMMA 2 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.

## 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)

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE QUANTO SEGUE: IL TITOLARE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA È \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ, TRAMITE IL ROGITO ESEGUITO TRA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, REGISTRATO A PALESTRINA IN DATA 15/11/2005 E TRASCRITTO A ROMA 2 IL 16/11/2005, N. REG. GEN. 75496 E N. REG. PART. 43729.

## CONFINI

IL TERRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA CONFINANTE: A NORD CON IL TRACCIATO STRADALE PART. 1609 ; A EST CON CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 1611 E PART. 1967, AD OVEST CON CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 118 PART. 926 E PART. 927, A SUD CON TRACCIATO STRADALE E CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 124.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
|              |                     |                     |              |                                 |         |       |

|                                              |           |           |   |                  |          |  |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|---|------------------|----------|--|
| SEMINATIVO ARBORATO                          | 730,00 mq | 730,00 mq | 1 | 730,00 mq        | 0,00 m   |  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |   | <b>730,00 mq</b> |          |  |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |   | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |  |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |   | <b>730,00 mq</b> |          |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE È SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO S.N.C. ED È CENSITO PRESSO IL N.C.T. AL FOGLIO 4 PART. 1610 CON UNA CONSISTENZA DI 730 MQ. LA QUALITÀ DEL SUDDETTO TERRENO RISULTA ESSERE SEMINATIVO ARBORATO DI CLASSE 3, CON UNA RENDITA DOMINICALE DI 3,96€ E UNA RENDITA AGRARIA DI 2,45€.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà       | Dati catastali                                                                                                                                                                |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/04/1984 al 07/12/1992 | *** Omissis *** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 122<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 0 35 60<br>Reddito dominicale € 19,30<br>Reddito agrario € 11,95  |
| Dal 07/12/1992 al 17/10/1993 | *** Omissis *** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 122<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 34 06<br>Reddito dominicale € 18,47<br>Reddito agrario € 11,43 |
| Dal 17/10/1993 al 15/11/2005 | *** Omissis *** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 1610<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 07 30<br>Reddito dominicale € 3,96<br>Reddito agrario € 2,45  |
| Dal 15/11/2005 al 26/05/2025 | *** Omissis *** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 1610<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 07 30<br>Reddito dominicale € 3,96<br>Reddito agrario € 2,45  |

GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEFINITIVI DEL TERRENO SONO FOGLIO 4 PART. 1610.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità             | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 4                    | 1610  |      |       |                     | Seminativo arborato | 3      | 07 30                 | 3,96 €             | 2,45 €          |          |

## Corrispondenza catastale

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATA IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.T. AL FOGLIO 4 PARTICELLA 1610, CON UNA CONSISTENZA DI 730 MQ. LA QUALITA' DEL SUDDETTO TERRENO RISULTA ESSERE SEMINATIVO ARBORATO DI CLASSE 3, CON UNA RENDITA DOMINICALE DI 3,96€ E UNA RENDITA AGRARIA DI 2,45€.

## STATO CONSERVATIVO

PER QUANTO RIGUARDA IL TERRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA ESSERE STATO CONSERVATO IN CATTIVO STATO.

## PARTI COMUNI

IL TERRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA è INTERESSATO DAL TRACCIATO STRADALE ESISTENTE DA ADEGUARE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE CHE È PRESENTE UNA SERVITU' PER IL TRACCIATO STRADALE ESISTENTE DA ADEGUARE, FASCIA DI RISPETTO POZZO IDRICO ACEA, AREA PERIMETRATA, PER ATTINGERE L'ACQUA ALLA SORGENTE, È PRIVO DI CENSO, LIVELLO E USI CIVICI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PER QUANTO RIGUARDA IL TERRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA CONFINANTE: A NORD CON IL TRACCIATO STRADALE PART. 1609 ; A EST CON CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 1611 E PART. 1967, AD OVEST CON CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 118 PART. 926 E PART. 927, A SUD CON TRACCIATO STRADALE E CORTE ESTERNA PRIVATA PART. 124.  
NON È STATO POSSIBILE RILEVARE ULTERIORI CARATTERISTICHE.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IL TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA RISULTA ESSERE LIBERO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                           |            |               |             |
|----------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 15/11/2005 | **** Omissis **** | ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI |            |               |             |
|                |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | BOCCA LOREDANA                 | 15/11/2005 | 13329         | 8630        |
|                |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                |            |               |             |
|                |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                |            |               |             |

ATTO DI COMPRAVENDITA TRA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEL 15/11/2005, RACCOLTA NR. 8630  
 REPERTORIO NR. 13329

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a CAVE il 21/12/2005  
 Reg. gen. 84237 - Reg. part. 24890  
 Importo: € 200.000,00  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 4 PART. 1610
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
 Iscritto a CAVE il 10/11/2017  
 Reg. gen. 52392 - Reg. part. 9302  
 Importo: € 297.337,32

Formalità a carico della procedura

Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 04 PART. 1610

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CAVE il 24/11/2025

Reg. gen. 66997 - Reg. part. 12959

Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 04 PART. 1610

#### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a CAVE il 16/11/2005

Reg. gen. 75496 - Reg. part. 43729

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 4 PART. 1610

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAVE il 22/08/2024

Reg. gen. 47535 - Reg. part. 35178

Formalità a carico della procedura

Note: OGGETTO DELLA SEGUENTE CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 04 PART. 1610

#### Oneri di cancellazione

In relazione al seguente quesito si segnala quanto segue per l'abitazione:

Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 9302 Registro Generale 52392

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10324/9717 del 13/10/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

2. TRASCRIZIONE del 22/08/2024 - Registro Particolare 35178 Registro Generale 47535

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3216 del 21/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ISCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare 12959 Registro Generale 66997

Pubblico ufficiale BOCCA LOREDANA Repertorio 13552/8810 del 20/12/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

#### NORMATIVA URBANISTICA

IL TERRENO OGGETTO, DISTINTO AL NCT AL FOGLIO 4 PARTICELLA 1610 RICADE IN ZONA N "TERRITORIO NATURALE", INTERESSATO DAL TRACCIATO STRADALE ESISTENTE DA ADEGUARE, RISPETTO STRADALE, FASCIA DI RISPETTO POZZO IDRICO ACEA, AREA PERIMETRATA APR22, CON VINCOLO SISMICO, IDROGEOLOGICO, P.T.P.R.: FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE VINCOLATO DA VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI IN QUANTO NON RISULTA ESSERE DI NATURA CONDOMINIALE. SI RAMMENTA PERO' ACCESSO COMUNE DIPARTENTE DALLA STRADA PROVINCIALE CHE INSISTE ANCHE SULLA PARTICELLA 1610 OGGETTO DELLA PRESENTE E PERIZIATA NEL LOTTO 2. SI RAMMENTA QUINDI CHE IL RIFACIMENTO DI UNA STRADA PRIVATA CON SERVITÙ DI PASSAGGIO SEGUE IL PRINCIPIO DELL'ART. 1069 C.C.: LE SPESE SONO A CARICO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE (CHI PASSA), MA SE I LAVORI AVVANTAGGIANO ANCHE IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE (PROPRIETARIO DELLA STRADA), I COSTI VANNO RIPARTITI IN PROPORZIONE AL VANTAGGIO OTTENUTO.

SI RAMMENTA ALTRESÌ CHE POICHÉ IN EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE SUSSISTONO GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL C.C. ART. 1123 POICHÉ SUSSISTONO CONDIZIONI DI COMPROPRIETÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL C.C.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC, piano T  
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC, PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1421 E PART. 1968, PART. 1968 GRAFFATA ALLA PART. 1421, SUB. 502 CAT. A/7 CLASSE 3 CONSISTENZA 6,5 VANI, MENTRE PER LO STATO DI FATTO RISULTA ESSERE DI 88,25 MQ LORDI E 61,85 MQ NETTI, DECURTANDO LA SUPERFICIE DEL LOCALE ABUSIVO RISULTA ESSERE DI 70,10 MQ LORDI E 46,75 MQ NETTI. IL PROPRIETARIO, NONCHÉ ATTUALE DEBITORE DI TALE PROCEDURA, RISULTA ESSERE: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL BENE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1421, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 1968

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

Valore di stima del bene: € 66.000,00

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

IN SEGUITO A RICERCHE TRAMITE LA CONSULTAZIONE DI IMMOBILI SIMILI, IN VENDITA, SI È RIUSCITI A COSTATARE IL VALORE AL MQ DELL' IMMOBILE PROCEDENDO PER COMPARAZIONE,

ALLO STESSO MODO TRAMITE IL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE CON IL VALORE DEGLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI SI È POTUTO VERIFICARE IL PREZZO AL Mq.

PROCEDENDO PER COMPARAZIONE IMMOBILIARE SONO STATI INDIVIDUATI 3 IMMOBILI SIMILI DI CUI:

UN QUADRILOCALE IN VIA PRENESTINA VECCHIA S.N.C., SITO NEL COMUNE DI CAVE, IL CUI VALORE E' DI € 69'000€ CON SUPERFICIE 80 mq E CHE CONSISTE IN UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA INGRESSO, AMPIO SALONE, UN CUCINOTTO, UN BAGNO, DUE CAMERE DA LETTO DI CUI UNA MATRIMONIALE PER UN VALORE UNITARIO DI € 69'000 / 80 mq = 862,00 €/Mq;

UN TRILOCALE IN VIA SANTISSIMA ANNUNZIATA, NEL COMUNE DI CAVE, IL CUI VALORE E' DI € 67'000 CON SUPERFICIE 80 mq E CHE CONSISTE IN UN FABBRICATO COMPOSTO DA DUE PIANI CON UN SOGGIORNO, UNA CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, DUE BALCONI PER UN VALORE UNITARIO DI € 67'000 / 80 mq = 837,50 €/Mq;

ED INFINE UN TRILOCALE IN VIA FELICE BORGHESE CENTRO DI CAVE IL CUI VALORE E' DI € 55'000 CON SUPERFICIE 70 mq E CHE CONSISTE IN UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA INGRESSO, DISIMPEGNO, DUE AMPIE CAMERE DA LETTO, UNA CUCINA, UN BAGNO PER UN VALORE UNITARIO DI € 55'000 / 70 mq = 785,50 €/Mq.

PER UN VALORE UNITARIO MEDIO PARI A 828,00 €/Mq.

$(862,00 \text{ €/Mq} + 837,50 \text{ €/Mq} + 785,50 \text{ €/Mq}) / 3 = 828,00 \text{ €/Mq}$

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN STIPULE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE:

Valore N.1) 79,00 Mq PER UN CORRISPETTIVO DICHIARATO DI 168'000€ -> 2126,58 €/Mq;

Valore N.2) 95,00 Mq PER UN CORRISPETTIVO DICHIARATO DI 135'000€ -> 1421,05 €/Mq;

Valore N.3) 74,00 Mq PER UN CORRISPETTIVO DICHIARATO DI 100'000€ -> 1351,35 €/Mq;

LA MEDIA DEI VALORI UNITARI APPARE ESSERE DI 1633,00 €/Mq.

$(2126,58 \text{ €/Mq} + 1421,05 \text{ €/Mq} + 1351,35 \text{ €/Mq}) / 3 = 1632,99 \text{ €/Mq}$

LA MEDIA DEI VALORI RICAVATI È QUINDI PARI A 1230,50 €/Mq

$(828,00 \text{ €/Mq} + 1633,00 \text{ €/Mq}) / 2 = 1230,50 \text{ €/Mq}$ .

PERTANTO, IL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE È DI 81'582,15€.

$66,30 \text{ Mq} \times 1230,50 \text{ Mq/€} = 81'582,15€$

IN RELAZIONE A CIO' L'IMMOBILE UNA DIVERSA DISTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, UNA CAMERA CREATA CON IL MURO DI SOSTEGNO ADIACENTE AL SOGGIORNO, LA QUALE DEVE ESSERE DEMOLITA, SBAGLIATA POSIZIONE DELLA FINESTRA DEL BAGNO E UN DIVERSO ACCATASTAMENTO, PERTANTO SI DETRAGGONO UNA SPESA DI € 8032,00 DAL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE CHE RISULTA ESSERE QUINDI DI 73'550,15€.

$81'582,15€ - 8'032€ = 73'550,15€$

INOLTRE, SI DECURTA IL 10% DI TALE VALORE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DEI VIZI COME SEGNALATO NEL PROVVEDIMENTO DI NOMINA, PERTANTO IL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE RISULTA ESSERE QUINDI DI 66'195,14€.

$$73'550,15€ - (73'550,15€ \times 10\%) = 66'195€$$

$$73'550,15€ - 7'355,01€ = 66'195,14€$$

PER UN VALORE APPROSSIMATO DI 66'000,00€

IN ALLEGATO TUTTI I DATI UTILIZZATI PER RISPONDERE IL QUESITO.

| Identificativo corpo                                                               | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Cave (RM) - Località<br>Ponte Nuovo SNC,<br>piano T | 66,30 mq                 | 1.230,50 €/mq   | € 66.000,00        | 100,00%          | € 66.000,00 |
| Valore di stima:                                                                   |                          |                 |                    |                  | € 66.000,00 |

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC  
IL TERRRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, IL QUALE RISULTA ESSERE SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 3, è SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITA' PONTE NUOVO SNC, CENSITO AL N.C.T. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1610 CENSITO COME SEMINATIVO CON SUPERFICIE DI MQ 730. IL QUALE PROPRIETARIO, NONCHE' ATTUALE DEBITORE DI TALE PERIZIA, RISULTA ESSERE: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEL BENE. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1610, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.000,00  
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO SI PROCEDE RICAVANDO IL VALORE UNITARIO, IL QUALE è STATO STABILITO UTILIZZANDO I VALORI AGRICOLI MEDI (VAM), NELLE TABELLE DISPOSTE PRESSO L' AGENZIA DELLE ENTRATE, OVE , IN TALI TABELLE, IL COMUNE DI CAVE RICADE NELLA REGIONE AGRARIA N° 8, CON UN VALORE AGRICOLO MEDIO PARI A 21800€/ha, SECONDO LA QUALITÀ DEL TERRENO (SEMINATIVO ARBORATO), PER UN VALORE MEDIO UNITARIO DI 2,18€/mq, OTTENUTO CON IL SEGUENTE CALCOLO;

$$- 21800€ / 10000mq \Rightarrow 2,18€/mq$$

IL VALORE TOTALE DEL TERRENO IN OGGETTO è PARI A 1591,40€.

- 730mq X 2,18mq => 1591,40€

INOLTRE, SI DECURTA IL 30% A CAUSA DELL' ELEVATA PENDENZA DEL LOTTO DOVUTA AL SUO DISLIVELLO TRA I DUE CONFINI ESTREMI, PER UNA PENDENZA PARI AL 63%, IN SEGUITO UN ULTERIORE 10% DI TALE VALORE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DEI VIZI COME SEGNALATO NEL PROVVEDIMENTO DI NOMINA, PERTANTO IL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE RISULTA ESSERE QUINDI DI 1002,58€.

1591,40€ - (30% X 1591,40€) = 1113,98€

1113,98€ - (10% X 1113,98€) = 1002,58€

IL VALORE COMPLESSIVO VIENE APPROSSIMATO A 1000,00€.

| Identificativo corpo                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 2 - Terreno Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC | 730,00 mq                | 2,18 €/mq       | € 1.000,00         | 100,00%          | € 1.000,00 |
|                                                          |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 1.000,00 |

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 27/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giovannelli Marco



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC, piano T  
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC, PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1421 E PART. 1968, PART. 1968 GRAFFATA ALLA PART. 1421, SUB. 502 CAT. A/7 CLASSE 3 CONSISTENZA 6,5 VANI, MENTRE PER LO STATO DI FATTO RISULTA ESSERE DI 88,25 MQ LORDI E 61,85 MQ NETTI, DECURTANDO LA SUPERFICIE DEL LOCALE ABUSIVO RISULTA ESSERE DI 70,10 MQ LORDI E 46,75 MQ NETTI. IL PROPRIETARIO, NONCHE' ATTUALE DEBITORE DI TALE PROCEDURA, RISULTA ESSERE: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL BENE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1421, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 1968

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

Destinazione urbanistica: IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI, RELATIVA ALLA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, È STATO POSSIBILE REPERIRE UNA CONCESSIONE EDILIZIA N. 20 DEL 1985 "LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE E AMPLIAMENTO DEL 15%, ART. 16.1 DEL P.R.G." E UN RINNOVO DELLA PRECEDENTE CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 2 DEL 1991, BISOGNA CONSIDERARE CHE ORIGINARIAMENTE DOVEVA ESSERE UN UNICO IMMOBILE IN SEGUITO È STATO FRAZIONATO, PER EFFETTUARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA È STATA UTILIZZATA LA PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA NELLO STATO DI PROGETTO, VISTA LA MANCATA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI SOPRA. IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALANO LE SEGUENTI DIFFERENZE RISPETTO ALLO STATO DI FATTO: - NON È PRESENTE IL PIANO PRIMO, DI CONSEGUENZA NON È PRESENTE IL VANO SCALE ADIBITO PER ACCEDERVI; - RISULTA UNA CAMERA ADIACENTE AL SOGGIORNO; - È PRESENTE UNA PORTA FINESTRA NELLA CAMERA SOPRACITATA, CONFINANTE CON LA PARTICELLA 1967; - È PRESENTE UNA FINESTRA NELL' ATTUALE BAGNO; - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; - ALTEZZA INTERNA VARIATA IN DIMINUIZIONE ( CFR. CAPITOLO REGOLARITÀ URBANISTICA)

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC  
IL TERRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, IL QUALE RISULTA ESSERE SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 3, È SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC, CENSITO AL N.C.T. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1610 CENSITO COME SEMINATIVO CON SUPERFICIE DI MQ 730. IL QUALE PROPRIETARIO, NONCHE' ATTUALE DEBITORE DI TALE PERIZIA, RISULTA ESSERE: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DEL BENE.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1610, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: IL TERRENO OGGETTO, DISTINTO AL NCT AL FOGLIO 4 PARTICELLA 1610 RICADE IN ZONA N "TERRITORIO NATURALE", INTERESSATO DAL TRACCIATO STRADALE ESISTENTE DA ADEGUARE, RISPETTO STRADALE, FASCIA DI RISPETTO POZZO IDRICO ACEA, AREA PERIMETRATA APR22, CON VINCOLO SISMICO, IDROGEOLOGICO, P.T.P.R.: FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 4, Part. 1421, Sub. 502,<br>Categoria A7, Graffato 1968                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie | 66,30 mq |
| Stato conservativo:      | IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO, LE TRAMEZZATURE INTERNE DEL BAGNO, DELLA CUCINA, DEL SOGGIORNO E DELLA PRIMA CAMERA SI PRESENTANO IN BUONO STATO, COME ANCHE LA TINTEGGIATURA, MENTRE LA STANZA A NORD DELL'ENTRATA DEL SUDDETTO IMMOBILE, RISULTA IN CATTIVO STATO, LE PARETI SONO DANNEGGIATE DALL'ACQUA E DALLA MUFFA CREATASI PER LA POCA MANUTENZIONE E LA STRETTA VICINANZA CON LA MONTAGNA, L'INTONACO RISULTA SGRETOLATO E SONO PRESENTI TRACCE D'ACQUA SUL PAVIMENTO. LE PARETI ESTERNE SONO CARATTERIZZATE DA TINTEGGIATURA ROSA SALMONE CHE APPARE IN BUONO STATO, MENTRE LE PARETI DELLA PORZIONE SUD DELL'EDIFICIO SONO RIVESTITE SOLAMENTE DA INTONACO DI COLORE GRIGIO. |            |          |
| Descrizione:             | L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ PONTE NUOVO SNC, PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1421 E PART. 1968, PART. 1968 GRAFFATA ALLA PART. 1421, SUB. 502 CAT. A/7 CLASSE 3 CONSISTENZA 6,5 VANI, MENTRE PER LO STATO DI FATTO RISULTA ESSERE DI 88,25 MQ LORDI E 61,85 MQ NETTI, DECURTANDO LA SUPERFICIE DEL LOCALE ABUSIVO RISULTA ESSERE DI 70,10 MQ LORDI E 46,75 MQ NETTI. IL PROPRIETARIO, NONCHE' ATTUALE DEBITORE DI TALE PROCEDURA, RISULTA ESSERE: **** Omissis ****, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' DEL BENE.                                                                                                                       |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
| Stato di occupazione:    | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |          |

## LOTTO 2

| Bene N° 2 - Terreno |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:         | Cave (RM) - Località Ponte Nuovo SNC                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Diritto reale:      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile: | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 4, Part. 1610, Qualità<br>Seminativo arborato                                                                                                                                                                                                                                            | Superficie | 730,00 mq |
| Stato conservativo: | PER QUANTO RIGUARDA IL TERRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA ESSERE STATO CONSERVATO IN CATTIVO STATO.                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Descrizione:        | IL TERRRENO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, IL QUALE RISULTA ESSERE SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 3, è SITUATO NEL COMUNE DI CAVE (RM) IN LOCALITÀ' PONTE NUOVO SNC, CENSITO AL N.C.T. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 4 PART. 1610 CENSITO COME SEMINATIVO CON SUPERFICIE DI MQ 730. IL QUALE PROPRIETARIO, NONCHE' ATTUALE DEBITORE DI |            |           |

|                                                                                  |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TALE PERIZIA, RISULTA ESSERE: **** Omissis ****, NEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEL BENE. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                                                   | N.D.                                                                                       |
| <b>Stato di occupazione:</b>                                                     | Libero                                                                                     |

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®

