

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2024 del R.G.E.
promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 327/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.200,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



In data 08/09/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con E-mail antonello.amicone@gmail.com ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele N° 47 (*Catastalmente N° 26*), Piano Primo (Coordinate Geografiche: Latitudine 41.81887865 Longitudine 12.9302387)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA E CONTESTO

Il fabbricato, di maggior consistenza, al cui interno ricade l'abitazione di tipo popolare in oggetto è stato realizzato in data antecedente il 1942 e per tipologia edilizia è assimilabile ad una "palazzina" composta da varie unità per piano, tutte raggiungibili mediante il corpo scala interno ed i percorsi pedonali comuni.

L'articolazione verticale del manufatto, posto in aderenza ad altre strutture aventi caratteristiche edilizie simili, presenta un fronte compatto orientato su Corso Vittorio Emanuele, dove al civico N° 47 (*Catastalmente N° 26*) si trova il portone d'ingresso collegato al vano scala, mediante il quale si raggiungono i vari livelli della struttura. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un'abitazione di tipo popolare posta al piano primo e composta da 2,5 vani catastali.

Il tutto ricade nel Tessuto Urbano Storico di origine sei/settecentesco che caratterizza una porzione del centro abitato della Città di Cave, Comune amministrativo e censuario situato in provincia di Roma. L'intero manufatto risulta scarsamente mantenuto ed i prospetti principali appaiono intonacati, dove il colore originario non è più percepibile in maniera uniforme. Il territorio è posto ai piedi dei Monti Prenestini, circondato da boschi di castagno e ceduo, in gran parte collinare (300 m s.l.m.); sorge a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 60,00 km², lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE DI CAVE (Provincia di Roma)

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele, Cave, Roma, Lazio, CAP 00033, Italia; Sezione A - Foglio 16 Particella 503, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Codice catastale: C390, Codice Istat: 058026, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELL'ALTO SACCO, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale, Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica, Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 399 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1926, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 10421 (2011), Popolazione residente: 10693 (2019). Coordinate: Latitudine 41.81887865 Longitudine 12.9302387

DESCRIZIONE DEL UNICO CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Categoria A/4, Classe 2, Vani 2,5, Rendita 87,80 €)

Città di Cave (Rm), Corso Vittorio Emanuele N° 47 (*Catastalmente N° 26*), Piano Primo.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente A/4, appare assentito e adibito ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 54,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 54,00 m²) in 2,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un ambiente principale provvisto di soppalco, oltre il vano secondario destinato a bagno (*catastalmente denominato latrina*) ed il piccolo ripostiglio apparso murato ed inaccessibile.



Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, che si articola unicamente lungo un unico livello, il PIANO PRIMO, composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ampia zona giorno con soppalco (*dove si rileva la presenza dell'angolo cottura, del camino, del soggiorno e della scala di collegamento alla superficie sorretta dal soppalco*), ripostiglio "murato" e piccolo bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno, ripostiglio e bagno*) lungo i lati del cespite, direttamente collegati al vano principale provvisto di affacci prospettici e vani murari di collegamento. Si rileva un'altezza interna variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura della "zona giorno", dove nella parte centrale il valore massimo si avvicina a 4,40 ml, mentre nel bagno, posto ad una quota più alta, l'altezza rilevata è pari a 2,70 ml. La conformazione planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, tra quanto rilevato e quanto rappresentato nell'unica planimetria catastale presente nell'archivio telematico del "Catasto", quella del 1939.

Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi in legno, provvisti di persiane. Il cespite non è di recente ristrutturazione e necessita di interventi di manutenzione, di adeguamento e di ristrutturazione.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO

L'impianto elettrico e quello idrico sono presenti (*si rileva l'esistenza di punti luce nei vari ambienti e la presenza di una cisterna per l'accumulo dell'acqua posta all'interno di una nicchia ricavata nel corpo scala*).

Non sono presenti l'impianto di riscaldamento (*ad eccezione del camino*), l'impianto di condizionamento e l'impianto citofonico.

La cucina è provvista di fornelli e l'impianto fognario dovrebbe collegare tra loro l'angolo cottura ed il bagno.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non sono stati reperiti relativi certificati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/03/2025.

Custode delle chiavi: Custode Giudiziario

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.

SOPRALLUOGO

Il giorno 07/03/2025 alle ore 10:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato FEDERICO LOLLI LUSIGNANO veniva effettuato l'accesso presso l'immobile in oggetto unitamente al fabbro incaricato dallo stesso. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio "Catasto", datata 1939, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele N° 47 (*Catastalmente N° 26*), Piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

•

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

•

TITOLARITA' DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I.

Il cespite in oggetto è pervenuto, al debitore esecutato, per atto di Compravendita a Rogito del Notaio JANNITTI PIROMALLO RODOLFO con studio in Ariccia, in data 17/12/1998, Repertorio n. 76715 successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2, in data 28/12/1998 ai numeri Reg. Gen. 40929 e Reg. Part. 26423, dalla signora

per il diritto di proprietà e la quota pari ad 1/1 in regime di bene personale (*abitazione di tipo popolare situata nel Comune di Cave, Roma*).

CONTROLLO PRESSO L'ANAGRAFE DEL COMUNE DI CAVE (RM)

In data 28/07/2025 veniva richiesto, a mezzo E-mail PEC, acquisita come Prot. 10558 del 29/07/2025, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cave (Rm) un certificato contestuale del soggetto esecutato riguardante il suo stato di famiglia, lo stato civile, l'esistenza in vita e la residenza; all'esito del controllo effettuato emergevano le seguenti circostanze:

- Non risulta presente nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR).
- La cancellazione è avvenuta per irreperibilità nel 2024 (*Certificato di irreperibilità N° 656/2025 Prot. di partenza 10932/2020 del 04/08/2025 - SERVIZI DEMOGRAFICI DEL COMUNE DI CAVE*).
- Al momento dell'acquisto, nel 1998, il debitore esecutato era di stato civile libero, celibe.

IL BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Categoria A/4), Piano Primo, distinta dal Sub 3, confina con: Distacco su Corso Vittorio Emanuele (*lato SUD*), terrapieno e cortile condominiale (*lato NORD*), altra unità immobiliare (*lato OVEST*), vano scala ed altra unità immobiliare (*lato EST*); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo popolare SUPERFICIE RESIDENZIALE	42,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 26/07/1983 al 04/09/2015	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 503, Qualità FABB PROMIS Superficie (ha are ca) 120,00, Graffato No
Dal 26/07/1983 al 26/07/1983	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4, Cl.2, Cons. 2,5 vani, Rendita € 887,80, Piano Primo, Graffato No
Dal 26/07/1983 al 24/01/1997	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4, Cl.2, Cons. 2,5 vani, Rendita € 87,80, Piano Primo, Graffato No
Dal 24/01/1997 al 17/12/1998	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 54,00 m ² Totale: escluse aree scoperte: 54 mq, Rendita € 87,80 Piano Primo, Graffato No
Dal 17/12/1998 al 26/07/2025	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 54,00 m ² Totale: escluse aree scoperte: 54 mq, Rendita € 87,80 Piano Primo, Graffato No

DATI DERIVANTI DA:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1998 in atti dal 17/02/1999 COMPRAVENDITA (n. 26423.1/1998)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

ULTERIORI INFORMAZIONI CATASTALI ACQUISITE DALL'ESTRAPOLAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELL'ARCHIVIO INFORMATIZZATO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA "CATASTO".

La Visura Catastale Storica rappresenta l'indicazione del piano e della toponomastica, senza però rappresentare correttamente l'attuale numero civico che contraddistingue l'accesso comune all'edificio.

Non sono stati individuati Beni Comuni non Censibili relativi a porzioni del fabbricato di maggior consistenza.

Non è presente l'Elaborato Planimetrico.

È presente la sagoma dell'involucro edilizio all'interno dell'Estratto di Mappa.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

- Risultano correttamente rappresentate le Volture catastali relative ai vari passaggi di proprietà intercorsi:
- Situazione degli intestati dal 26/07/1983 - pervenuto per denuncia di successione trascritta.
- Situazione degli intestati dal 24/01/1997 - pervenuto al precedente proprietario per denuncia di successione non trascritta.
- Situazione degli intestati dal 17/12/1998 - pervenuto all'attuale soggetto esecutato.

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	503	3		A4	2	2,5 vani	Totale: 54,00 m ² Totale: escluse aree scoperte: 54 m ²	87,8 €	Primo	No

Corrispondenza catastale

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato nella planimetria catastale presente in atti, quella del 1939, e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso, sono emerse alcune difformità, in quanto, quest'ultima riproduce:

- Una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni.
- Una volumetria ed una conformazione planimetrica non coincidenti.
- La presenza di un solaio in legno sorretto da un pilastro in muratura ed ancorato alle pareti perimetrali, realizzato per l'alloggiamento del letto, il tutto a formare una struttura soppalcata.
- L'assenza della parete che delimitava il vano adibito a cucina ha trasformato il suddetto ambiente, in angolo cottura.
- La chiusura, mediante partizione muraria, del piccolo ripostiglio; reso inaccessibile.
- La realizzazione di un piccolo vano, al di sopra della scala di accesso, dove è stata posizionata una cisterna in materiale plastico per l'approvvigionamento idrico.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto" dopo aver regolarizzato l'aspetto tecnico ed urbanistico che riguarda il cespite denominato BENE N° 1.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

PRECISAZIONI

- L'immobile è situato al civico N° 47 di Corso Vittorio Emanuele (*Catastalmente civico N° 26*).
- Il cespite è posto al piano primo ed è provvisto di portone d'ingresso adiacente al pianerottolo di sbarco della scala comune.
- La Visura catastale storica rappresenta l'indicazione del piano e della toponomastica.
- La Planimetria catastale presente nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio risale al 17/11/1939 e riguarda la data di presentazione.
- La restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi differisce rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale associata al BENE N° 1.
- L'Estratto di mappa raffigura, al suo interno, la sagoma del fabbricato.
- Non sono stati individuati Beni Comuni non Censibili per la particella che identifica il fabbricato.
- Non è presente l'Elaborato Planimetrico.
- Non sono presenti aree o superfici di pertinenza, né esterne né interne al bene.
- Non è presente la cucina ma al suo posto è stato realizzato un angolo cottura con camino.
- Il vano murario, presente sul prospetto posteriore, affaccia sul percorso pedonale di accesso ad altre unità.
- Al di sopra del solaio di copertura del vano scala è stato realizzato un locale che ospita una cisterna d'acqua.
- Il bagno è posto ad una quota superiore rispetto alla zona giorno dell'appartamento, raggiungibile mediante la piccola scala composta da N° 5 gradini.
- L'immobile è suddiviso in due livelli, il secondo è stato originato dalla presenza di un soppalco in legno, ancorato alle pareti perimetrali e poggiato al di sopra di un pilastro in muratura.
- Il ripostiglio è apparso "murato" da blocchi che ne impediscono l'accesso; l'esigua superficie ad esso spettante potrebbe essere nell'utilizzo del cespite posto in aderenza.
- Dalla consultazione della planimetria assegnata all'immobile posto in aderenza, la superficie destinata a ripostiglio, sembrerebbe essere circoscritta da un tramezzo.
- Il cespite non è di recente ristrutturazione ed è apparso ampliato nella sua superficie calpestabile.
- Il BENE N° 1 necessita di lavori di adeguamento, di rinnovamento e di ristrutturazione.
- È stato effettuato l'accesso forzoso in data 07/03/2025 alle ore 10:00 alla presenza del fabbro incaricato e del custode giudiziario nominato.
- Il proprietario dell'appartamento in oggetto non risulta presente nell'ANPR per irreperibilità dal 2024.
- La vendita non è soggetta ad IVA, il debitore esecutato è un soggetto fisico.
- Sono presenti difformità tra la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'unica planimetria catastale dell'immobile, quella del 1939.

- Le componenti impiantistiche sono apparse staccate e pertanto, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

- Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).

- Il cespite non è ricompreso in condominio, le spese per la manutenzione ordinaria e per la gestione degli spazi comuni vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari condomini.

- Non sono stati acquisiti l'Attestato di prestazione energetica, il Certificato di Collaudo Statico delle strutture e l'Attestato di Agibilità.

- Non sono presenti titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti per il bene in oggetto, per come rappresentato dal tecnico preposto dell'Ufficio Comunale.

STATO CONSERVATIVO

IL CESPITE È APPARSO:

- Parzialmente ultimato, non completamente rifinito, provvisto di pochi arredi ed in parte funzionale al proprio scopo.

- Variato nella destinazione d'uso dei vani, nella distribuzione degli spazi interni e nella conformazione volumetrica e planimetrica.

- In stato conservativo mediocre, gli ambienti necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e gli impianti vanno adeguati alla normativa vigente.

- Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.

- L'unità immobiliare non è di recente ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti, strutture ed aree comuni che caratterizzano la tipologia del fabbricato di maggior consistenza.

Il cespite per conformazione volumetrica e per posizione all'interno dell'edificio, presenta:

elementi strutturali, partizioni, superfici interne, aree esterne ed elementi comuni alle unità in esso presenti.

Il cespite non è ricompreso in un Condominio costituito ed amministrato e le spese di gestione, per le parti comuni, vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari proprietari degli immobili presenti nel manufatto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati individuati pesi, vincoli, usi e gravami.

L'immobile ricade nel perimetro del Centro Storico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto, situato nel centro storico del Comune di Cave, presenta caratteristiche costruttive e tecniche specifiche del passato, dove si riscontra la presenza di murature spesse e di soffitti alti, realizzati con materiali diversi tra cui pietre e mattoni; elementi che offrono vantaggi in termini di isolamento termico ed acustico ma problematiche di tipo statico. L'altezza che contraddistingue il livello in oggetto, nel suo punto più alto, supera i 4,40 ml. È presente un solaio in legno ancorato alle pareti perimetrali e sorretto da un pilastro rivestito da mattoncini a facciavista, tutti elementi che costituiscono la struttura del soppalco, di superficie pari a 4,60 mq.

Le pareti perimetrali presentano uno spessore superiore ai 50,00 cm.

Oltre al vano principale è presente un piccolo bagno di circa 2,50 mq ed un piccolo ripostiglio "murato".

Gli interventi edilizi eventualmente da realizzare sono limitati da vincoli paesaggistici ed architettonici che rendono necessaria una valutazione accurata dello stato di conservazione, della scelta di materiali da utilizzare e delle tecniche costruttive da adottare, compatibili con il contesto.

Potrebbero emergere difficoltà nella gestione degli impianti e nella necessità di interventi di consolidamento, il tutto nel rispetto dei vincoli edilizi presenti.

L'immobile risulta libero

È stato effettuato l'accesso forzoso in data 07/03/2025.

Le chiavi di accesso al cespite sono nel possesso del Custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1998		COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		JANNITTI PIROMALLO RODOLFO, Notaio in Ariccia (Rm)	17/12/1998	76715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	28/12/1998	40929	26423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il suddetto atto, del 1998, rappresenta all'interno dell'ARTICOLO UNO:

[...] l'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Partita 1002388, Foglio 16, Particella 503, subalterno 3, Cat. A/4, cl. 2, vani 2 RCL 170.000. Ai fini della provenienza e della voltura catastale del bene in oggetto la parte venditrice dichiara che l'unità immobiliare del presente atto le è pervenuta per successione testamentaria della defunta signora

giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Roma il 21/07/1997 al N° 31, Volume 17193 e giusta pubblicazione di testamento olografo attivato dal Notaio Alfio Grassi di Roma del 05/02/1997, debitamente registrato e trascritto. L'ARTICOLO TRE rappresenta:

[...] la signora è coniugata in regime di comunione dei beni, ma quanto venduto, è bene personale; mentre il signor risulta essere di stato civile celibe.

RICERCHE EFFETTUATE PER IL PERIODO ANTECEDENTE IL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Lo scrivente ha estrapolato le ispezioni ipotecarie relative ai soggetti fisici coinvolti, nei vari passaggi di proprietà intercorsi, per il periodo antecedente l'acquisto da parte del soggetto esecutato, avvenuto in data 17/12/1998.

- Tra le formalità presenti, nell'elenco sintetico della signora _____ soggetto venditore nel 1998, non sono presenti trascrizioni a favore relative ad atti di provenienza nel periodo che va dalla morte della signora _____ al trasferimento dell'immobile al signor _____

- Tra le formalità presenti nell'elenco sintetico della signora _____ è presente una TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/09/1986 - Registro Particolare 18021 Registro Generale 24680 (ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE), mediante la quale il signor _____ le trasferisce l'immobile in oggetto.

La Visura Catastale Storica dell'immobile rappresenta, tra gli intestati al 24/01/1997, la signora _____ per DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 24/01/1997 - Voltura n. 56861.1/1997 - Pratica n. 216655 in atti dal 08/11/2000.

NE CONSEGUE CHE:

L'atto di acquisto a favore dell'esecutato del 1998 riguarda sia l'atto di provenienza sia il primo titolo antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Non risulta trascritta l'accettazione dei beni a favore della signora _____, ad essa pervenuto per denuncia di successione trascritta in data 15/09/1986.

Non risulta trascritta la denuncia di successione in morte della signora _____ a favore della signora _____ né la relativa accettazione tacita dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 26/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 170)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 28/12/1998
Reg. gen. 40937 - Reg. part. 10198
Quota: 1/1
Importo: € 100.709,10
A favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.569,70
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO, Notaio in Ariccia (Rm)
Data: 17/12/1998
N° repertorio: 76714
Note: Debitori non datori di ipoteca Cognome
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 670)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 30/11/2018
Reg. gen. 56904 - Reg. part. 9878
Quota: 1/1
Importo: € 100.709,10
A favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.569,70

Regante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO, Notaio in Ariccia (Rm)

Data: 17/12/1998

N° repertorio: 76714

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/10/2006

Reg. gen. 70532 - Reg. part. 42366

Quota: 1/1

A favore di CAPITALIA SPA CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO CAPITALIA

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: E' presente un provvedimento di estinzione relativo alla Procedura EI RGE 2193/2006 pendente presso il Tribunale di Tivoli (Rm) che non prevede l'ordine di cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di ROMA II - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/10/2006 ai numeri Reg. gen. 70532 - Reg. part. 42366.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 06/08/2024

Reg. gen. 45545 - Reg. part. 33685

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni SI TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO

SULL'APPARTAMENTO SITO A CAVE (R M) IN CORSO VITTORIO EMANUELE, CENSITO IN NCEU DEL COMUNE DI CAVE AL FOGLIO 16 PARTICELLA 503 SUB 3.

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 658,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide e riguarda le quattro formalità suddette).

La spesa indicata riguarda anche l'annotamento in restrizione dei beni del pignoramento immobiliare del 2006.

SI PRECISA CHE

È presente un provvedimento di estinzione relativo alla Procedura EI RGE 2193/2006 pendente presso il Tribunale di Tivoli (Rm) che non prevede però l'ordine di cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di ROMA II - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/10/2006 ai numeri Reg. gen. 70532 - Reg. part. 42366.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Cave (RM) individuano l'immobile nella:
ZONA A (Centro Storico).



Il PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 25 367 - Sistema del Paesaggio insediativo - Passaggio dei centri e nuclei storici.

TAVOLA B. 25 367 – Individuazione del patrimonio identitario regionale - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici, fascia di rispetto - Aree urbanizzate del PTPR.

TAVOLA C. 25 367 – Beni del Patrimonio Culturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri relativi al centro storico.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate, mediante formale richiesta di accesso agli atti amministrativi edilizi, inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cave (Rm) a mezzo E-mail PEC, è emerso che:

- Non sono presenti titoli amministrativi edilizi rilasciati/assentiti per il bene in oggetto, per come rappresentato dal tecnico preposto dell'Ufficio Comunale.

- il fabbricato di maggior consistenza ricade nel Centro Storico ed è stato costruito in data anteriore alla legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

- la planimetria catastale dell'appartamento risale al 1939.

- non sono stati reperiti titoli amministrativi, richieste o autorizzazioni rilasciate per l'immobile in oggetto.

- non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

- non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica, il Certificato di Collaudo Statico ed il Certificato di Agibilità.

DIFFORMITA' DA LEGGITTIMARE

Per regolarizzare quanto impropriamente realizzato in difformità dalla planimetria catastale del 1939 dovrà essere presentato un nuovo titolo amministrativo edilizio in sanatoria volto ad accertare ed a regolarizzare quanto modificato, oltre a prevedere gli interventi di demolizione e ricostruzione da porre in essere, per come previsto dal D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/24; dove i costi da sostenere riguardano i diritti di istruttoria, di segreteria, la sanzione pecuniaria, l'onorario del professionista "tecnico" da incaricare, i tributi e per le opportune verifiche.

La spesa da sostenere è stata debitamente sottratta dal valore di stima di seguito determinato.

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.

Il cespite non è ricompreso all'interno di un condominio costituito ed amministrato.

La ripartizione delle spese, per la manutenzione ordinaria, viene stabilita in maniera bonaria tra i vari proprietari degli immobili ricompresi nel medesimo fabbricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione, Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune di CAVE (Rm), Fascia/zona: Centro/Cento abitato, Codice zona: B1 Microzona: 1, Tipologia: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio, in stato conservativo normale, per le Abitazioni di tipo economico pari a 725,00 €/mq (600,00/850,00 €/mq).
- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di giugno 2025 per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 1.100,00 €/mq (1.000,00 e 1.200,00 €/mq).
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di CAVE (Rm), zona: Centro Abitato, è emerso che viene attribuito un valore per le Abitazioni in stabili di fascia media pari a 910,00 €/mq (750,00 e 1.070,00 €/mq).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI CAVE (Rm) Codice: C26, Settore SUD/EST; per Abitazioni II FASCIA viene attribuito un valore pari a 750,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per ciò che concerne:

BENE N° 1: abitazione di tipo economico, il valore è pari a 871,25 €/mq.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele N° 47 (Catastalmente N° 26), P 1
DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA E CONTESTO

Il fabbricato, di maggior consistenza, al cui interno ricade l'abitazione di tipo popolare in oggetto è stato realizzato in data antecedentemente il 1942 e per tipologia edilizia è assimilabile ad una "palazzina" composta da varie unità per piano, tutte raggiungibili mediante il corpo scala interno ed i percorsi pedonali comuni.

L'articolazione verticale del manufatto, posto in aderenza ad altre strutture aventi caratteristiche edilizie simili, presenta un fronte compatto orientato su Corso Vittorio Emanuele, dove al civico N° 47 (Catastalmente N° 26) si trova il portone d'ingresso collegato al vano scala, mediante il quale si raggiungono i vari livelli della struttura. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un'abitazione di tipo popolare posta al piano primo e composta da 2,5 vani catastali.

Il tutto ricade nel Tessuto Urbano Storico di origine sei/settecentesco che caratterizza una porzione del centro abitato della Città di Cave, Comune amministrativo e censuario situato in provincia di Roma. L'intero manufatto risulta scarsamente mantenuto ed i prospetti principali appaiono intonacati, dove il colore originario non è più percepibile in maniera uniforme. Il territorio è posto ai piedi dei Monti Prenestini, circondato da boschi di castagno e ceduo, in gran parte collinare (300 m s.l.m.); sorge a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 60,00 km², lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE DI CAVE (Provincia di Roma)

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele, Cave, Roma, Lazio, CAP 00033, Italia; Sezione A - Foglio 16 Particella 503, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Codice catastale: C390, Codice Istat: 058026,

Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELL'ALTO SACCO, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale, Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica, Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 399 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1926, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 10421 (2011), Popolazione residente: 10693 (2019).
Coordinate: Latitudine 41.81887865 Longitudine 12.9302387

DESCRIZIONE DEL UNICO CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Categoria A/4, Classe 2, Vani 2,5, Rendita 87,80 €)

Città di Cave (Rm), Corso Vittorio Emanuele N° 47 (Catastalmente N° 26), Piano Primo.

Individuato interamente dalla categoria catastalmente A/4, appare assentito e adibito ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 54,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 54,00 m²) in 2,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un ambiente principale provvisto di soppalco, oltre il vano secondario destinato a bagno (*catastalmente denominato latrina*) ed il piccolo ripostiglio apparso murato ed inaccessibile.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, che si articola unicamente lungo un unico livello, il PIANO PRIMO, composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ampia zona giorno con soppalco (*dove si rileva la presenza dell'angolo cottura, del camino, del soggiorno e della scala di collegamento alla superficie sorretta dal soppalco*), ripostiglio "murato" e piccolo bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno, ripostiglio e bagno*) lungo i lati del cespite, direttamente collegati al vano principale provvisto di affacci prospettici e vani murari di collegamento. Si rileva un'altezza interna variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura della "zona giorno", dove nella parte centrale il valore massimo si avvicina a 4,40 ml, mentre nel bagno, posto ad una quota più alta, l'altezza rilevata è pari a 2,70 ml. La conformazione planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, tra quanto rilevato e quanto rappresentato nell'unica planimetria catastale presente nell'archivio telematico del "Catasto", quella del 1939.

Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi in legno, provvisti di persiane. Il cespite non è di recente ristrutturazione e necessita di interventi di manutenzione, di adeguamento e di ristrutturazione.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO

L'impianto elettrico e quello idrico sono presenti (*si rileva l'esistenza di punti luce nei vari ambienti e la presenza di una cisterna per l'accumulo dell'acqua posta all'interno di una nicchia ricavata nel corpo scala*).

Non sono presenti l'impianto di riscaldamento (*ad eccezione del camino*), l'impianto di condizionamento e l'impianto citofonico. La cucina è provvista di fornelli e l'impianto fognario dovrebbe collegare tra loro l'angolo cottura ed il bagno. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non sono stati reperiti relativi certificati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 47.047,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele N° 47 (Catastalmente N°	54,00 mq	871,25 €/mq	€ 47.047,50	100,00%	€ 47.047,50

26), Piano Primo						
					Valore di stima:	€ 47.047,50

Valore di stima: € 47.047,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di vetustà, di stato conservativo e manutentivo	15,00	%
Costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia (art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/24).	2500,00	€
Costo da sostenere per la presentazione della nuova Planimetria Catastale aggiornata, con software DOCFA, da inviare all'Agenzia del Territorio.	450,00	€
Costi per la rimozione e lo smaltimento della struttura che costituisce il soppalco.	1500,00	€
Costi per la demolizione della parete posta a chiusura del ripostiglio ed opere di rifinitura.	600,00	€
Al prezzo finale quale riduzione del valore di mercato per l'assenza delle garanzie per vizi occulti.	10,00	%

Valore finale di stima: € 30.200,00

valore riportato per arrotondamento

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 03/08/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Verbale di accesso del 07.03.2027 ore 10.00
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Certificato di irreperibilità
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa e Visura Catastale Storica NCT
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Visura Catastale Storica e Planimetria associata
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA dell'atto di compravendita del 17.12.1998_PROVENIENZA
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie immobile e soggetti coinvolti
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Provvedimento di estinzione della procedura E.I. RGE 2193.06
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Richiesta accesso ed Attestazione irreperibilità atti.
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Rilievo fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 327.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele N° 47 (Catastalmente N° 26), P 1
DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA E CONTESTO

Il fabbricato, di maggior consistenza, al cui interno ricade l'abitazione di tipo popolare in oggetto è stato realizzato in data antecedentemente il 1942 e per tipologia edilizia è assimilabile ad una "palazzina" composta da varie unità per piano, tutte raggiungibili mediante il corpo scala interno ed i percorsi pedonali comuni. L'articolazione verticale del manufatto, posto in aderenza ad altre strutture aventi caratteristiche edilizie simili, presenta un fronte compatto orientato su Corso Vittorio Emanuele, dove al civico N° 47 (Catastalmente N° 26) si trova il portone d'ingresso collegato al vano scala, mediante il quale si raggiungono i vari livelli della struttura. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un'abitazione di tipo popolare posta al piano primo e composta da 2,5 vani catastali.

Il tutto ricade nel Tessuto Urbano Storico di origine sei/settecentesco che caratterizza una porzione del centro abitato della Città di Cave, Comune amministrativo e censuario situato in provincia di Roma. L'intero manufatto risulta scarsamente mantenuto ed i prospetti principali appaiono intonacati, dove il colore originario non è più percepibile in maniera uniforme. Il territorio è posto ai piedi dei Monti Prenestini, circondato da boschi di castagno e ceduo, in gran parte collinare (300 m s.l.m.); sorge a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 60,00 km², lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

DATI DEL COMUNE DI CAVE (Provincia di Roma)

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele, Cave, Roma, Lazio, CAP 00033, Italia; Sezione A - Foglio 16 Particella 503, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Codice catastale: C390, Codice Istat: 058026, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELL'ALTO SACCO, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale, Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica, Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 399 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1926, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 10421 (2011), Popolazione residente: 10693 (2019). Coordinate: Latitudine 41.81887865 Longitudine 12.9302387

DESCRIZIONE DEL UNICO CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Categoria A/4, Classe 2, Vani 2,5, Rendita 87,80 €)

Città di Cave (Rm), Corso Vittorio Emanuele N° 47 (Catastalmente N° 26), Piano Primo.

Individuato interamente dalla categoria catastralmente A/4, appare assentito e adibito ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 54,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 54,00 m²) in 2,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un ambiente principale provvisto di soppalco, oltre il vano secondario destinato a bagno (*catastalmente denominato latrina*) ed il piccolo ripostiglio apparso murato ed inaccessibile.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, che si articola unicamente lungo un unico livello, il PIANO PRIMO, composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ampia zona giorno con soppalco (*dove si rileva la presenza dell'angolo cottura, del camino, del soggiorno e della scala di collegamento alla superficie sorretta dal soppalco*), ripostiglio "murato" e piccolo bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno, ripostiglio e bagno*) lungo i lati del cespite, direttamente collegati al vano principale provvisto di affacci prospettici e vani murari di collegamento. Si rileva un'altezza interna variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura della "zona giorno", dove nella parte centrale il valore massimo si avvicina a 4,40 ml, mentre nel bagno, posto ad una quota più alta, l'altezza rilevata è pari a 2,70 ml. La conformazione

planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, tra quanto rilevato e quanto rappresentato nell'unica planimetria catastale presente nell'archivio telematico del "Catasto", quella del 1939.

Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi in legno, provvisti di persiane. Il cespite non è di recente ristrutturazione e necessita di interventi di manutenzione, di adeguamento e di ristrutturazione.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO

L'impianto elettrico e quello idrico sono presenti (*si rileva l'esistenza di punti luce nei vari ambienti e la presenza di una cisterna per l'accumulo dell'acqua posta all'interno di una nicchia ricavata nel corpo scala*).

Non sono presenti l'impianto di riscaldamento (*ad eccezione del camino*), l'impianto di condizionamento e l'impianto citofonico. La cucina è provvista di fornelli e l'impianto fognario dovrebbe collegare tra loro l'angolo cottura ed il bagno. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non sono stati reperiti relativi certificati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Cave (RM) individuano l'immobile nella: ZONA A (Centro Storico). Il PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 TAVOLA A. 25 367 - Sistema del Paesaggio insediativo - Passaggio dei centri e nuclei storici. TAVOLA B. 25 367 - Individuazione del patrimonio identitario regionale - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici, fascia di rispetto - Aree urbanizzate del PTPR. TAVOLA C. 25 367 - Beni del Patrimonio Culturale.


Prezzo base d'asta: € 30.200,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 327/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.200,00

Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE			
Ubicazione:	Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele N° 47 (Catastalmente N° 26), Piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Abitazione di tipo popolare Identificato al catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 503, Sub. 3, Categoria A4, Graffato No	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il cespite è apparso: Parzialmente ultimato, non completamente rifinito, provvisto di pochi arredi ed in parte funzionale al proprio scopo. Variato nella destinazione d'uso dei vani, nella distribuzione degli spazi interni e nella conformazione volumetrica e planimetrica.</p> <p>Lo Stato Conservativo risulta essere mediocre, gli ambienti necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e gli impianti vanno adeguati alla normativa vigente.</p> <p>Non sono state reperite le certificazioni impiantistiche.</p> <p>L'unità immobiliare non è di recente ristrutturazione.</p>		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE CORPO DI FABBRICA E CONTESTO</p> <p>Il fabbricato, di maggior consistenza, al cui interno ricade l'abitazione di tipo popolare in oggetto è stato realizzato in data antecedentemente il 1942 e per tipologia edilizia è assimilabile ad una "palazzina" composta da varie unità per piano, tutte raggiungibili mediante il corpo scala interno ed i percorsi pedonali comuni.</p> <p>L'articolazione verticale del manufatto, posto in aderenza ad altre strutture aventi caratteristiche edilizie simili, presenta un fronte compatto orientato su Corso Vittorio Emanuele, dove al civico N° 47 (Catastalmente N° 26) si trova il portone d'ingresso collegato al vano scala, mediante il quale si raggiungono i vari livelli della struttura. Il cespite, oggetto della presente relazione di stima, riguarda un'abitazione di tipo popolare posta al piano primo e composta da 2,5 vani catastali. Il tutto ricade nel Tessuto Urbano Storico di origine sei/settecentesco che caratterizza una porzione del centro abitato della Città di Cave, Comune amministrativo e censuario situato in provincia di Roma. L'intero manufatto risulta scarsamente mantenuto ed i prospetti principali appaiono intonacati, dove il colore originario non è più percepibile in maniera uniforme. Il territorio è posto ai piedi dei Monti Prenestini, circondato da boschi di castagno e ceduo, in gran parte collinare (300 m s.l.m.); sorge a Sud/Est rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 60,00 km², lo stesso, per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.</p> <p>DATI DEL COMUNE DI CAVE (Provincia di Roma) Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele, Cave, Roma, Lazio, CAP 00033, Italia; Sezione A - Foglio 16 Particella 503, Valori OMI 2024/2, Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, Codice catastale: C390, Codice Istat: 058026, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zona a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELL'ALTO SACCO, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale, Denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica, Denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 399 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 1926, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 10421 (2011), Popolazione residente: 10693 (2019). Coordinate: Latitudine 41.81887865 Longitudine 12.9302387</p> <p>DESCRIZIONE DEL UNICO CESPITE OGGETTO DEL LOTTO UNICO BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Categoria A/4, Classe 2, Vani 2,5, Rendita 87,80 €) Città di Cave (Rm), Corso Vittorio Emanuele N° 47 (Catastalmente N° 26), Piano Primo.</p> <p>Individuato interamente dalla categoria catastalmente A/4, appare assentito e adibito ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 54,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 54,00 m²) in 2,5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un ambiente principale provvisto di soppalco, oltre il vano secondario destinato a bagno (catastalmente denominato latrina) ed il piccolo ripostiglio apparso murato ed inaccessibile. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) caratterizzano lo sviluppo dello spazio, circoscritto in una figura geometrica di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, che si articola unicamente lungo un unico livello, il PIANO PRIMO, composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati ad: ingresso, ampia zona giorno con soppalco (dove si rileva la presenza dell'angolo cottura, del camino, del soggiorno e della scala di collegamento alla superficie sorretta dal soppalco), ripostiglio "murato" e piccolo bagno. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno, ripostiglio e bagno) lungo i lati del cespite, direttamente collegati al vano principale provvisto di affacci prospettici e vani murari di collegamento. Si rileva un'altezza interna variabile, dovuta alla presenza di un solaio a "volta", posto a copertura della "zona giorno", dove nella parte centrale il valore</p>		

	<p>massimo si avvicina a 4,40 ml, mentre nel bagno, posto ad una quota più alta, l'altezza rilevata è pari a 2,70 ml. La conformazione planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, tra quanto rilevato e quanto rappresentato nell'unica planimetria catastale presente nell'archivio telematico del "Catasto", quella del 1939. Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi in legno, provvisti di persiane. Il cespite non è di recente ristrutturazione e necessita di interventi di manutenzione, di adeguamento e di ristrutturazione.</p> <p>LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO L'impianto elettrico e quello idrico sono presenti (si rileva l'esistenza di punti luce nei vari ambienti e la presenza di una cisterna per l'accumulo dell'acqua posta all'interno di una nicchia ricavata nel corpo scala). Non sono presenti l'impianto di riscaldamento (ad eccezione del camino), l'impianto di condizionamento e l'impianto citofonico. La cucina è provvista di fornelli e l'impianto fognario dovrebbe collegare tra loro l'angolo cottura ed il bagno. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze sono apparse scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non sono stati reperiti relativi certificati.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero Le chiavi sono nel possesso del Custode Giudiziario



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 170) iscritta a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 28/12/1998 ai Reg. gen. 40937 - Reg. part. 10198
Quota: 1/1
Importo: € 100.709,10
A favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.569,70
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO, Notaio in Ariccia (Rm)
Data: 17/12/1998
N° repertorio: 76714
Note: Debitori non datori di ipoteca Cognome
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 670) iscritta a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 30/11/2018 ai Reg. gen. 56904 - Reg. part. 9878
Quota: 1/1
Importo: € 100.709,10
A favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.569,70
Rogante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO, Notaio in Ariccia (Rm)
Data: 17/12/1998
N° repertorio: 76714
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 06/08/2024 ai Reg. gen. 45545 - Reg. part. 33685
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni SI TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO SULL'APPARTAMENTO SITO A CAVE (R M) IN CORSO VITTORIO EMANUELE, CENSITO IN NCEU DEL COMUNE DI CAVE AL FOGLIO 16 PARTICELLA 503 SUB 3.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/10/2006 ai Reg. gen. 70532 - Reg. part. 42366

NOTE:

È presente un provvedimento di estinzione relativo alla Procedura EI RGE 2193/2006 pendente presso il Tribunale di Tivoli (Rm) che però non prevede l'ordine di cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di ROMA II - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 25/10/2006 ai numeri Reg. gen. 70532 - Reg. part. 42366.