

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martella Pierfrancesco, nell'Esecuzione Immobiliare 356/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Codice fiscale: 01275240586

Via Sardegna 129

00187 - Roma (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 356/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Martella Pierfrancesco, con studio in Via Del Trevio, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.martella@pm-arch.com, PEC pi.martella@pec.archrm.it, Tel. 338 3112249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Speciano 8, piano T (Coord. Geografiche: 41,485937 12,561960)

Trattasi di un appartamento inserito in un edificio isolato di due piani più sottotetto, comprensivo di uno spazio esterno condominiale, posizionato nella zona est della città, vicino al campo sportivo Comunale, a circa 900 ml dal centro storico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Speciano 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla verifica effettuata della documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. 2° comma, si precisa che la stessa risulta essere completa, con relativa certificazione notarile del Dott. Federico Colletti, Notaio in Maglie (LE).

A completamento della documentazione in atti si accludono alla presente consulenza tecnica, estratto di mappa, planimetria e visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia.



TITOLARITÀ

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

- Proprietà 1/2)

- Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio dove è inserito l'immobile oggetto di perizia confina ad est con la particella 522, a sud con la particella 1610, ad ovest con la particella 346 e a nord con la particella 345.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	155,50 mq	1	155,50 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				155,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è inserito in un edificio isolato di due piani più sottotetto, comprensivo di uno spazio esterno condominiale, posizionato nella zona est della città, vicino al campo sportivo Comunale, a circa 900 ml dal centro storico e circa 600 ml dal centro sociale, burocratico e commerciale della città; questo è

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2001 al 30/03/2002	ASTE GIUDIZIARIE®	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 347, Sub. 501 Categoria C2 Cl.1, Cons. 120 Rendita € 53,30 Piano T
Dal 30/03/2002 al 12/07/2011		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 347, Sub. 501 Categoria C2 Cl.1, Cons. 120 Rendita € 53,30 Piano T
Dal 12/07/2011 al 07/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 347, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 654,61 Piano T
Dal 07/09/2011 al 26/01/2012		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 347, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 654,61 Piano T
Dal 26/01/2012 al 03/01/2013		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 347, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 654,61 Piano T
Dal 03/01/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 347, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 654,61 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 347, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 157 mq Rendita € 654,61 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	347	503		A2	3	6,5	157 mq	654,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo ed un'attenta analisi cartacea, non si è riscontrata piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto in quanto è stato realizzato un ripostiglio esterno ad uso locale caldaia posizionato sotto un balcone non presente in planimetria, inoltre 3 finestre sono rappresentate come porte/finestre erroneamente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c.

E' stato richiesto il certificato di residenza degli esecutati dal quale risulta che entrambi risiedono a Via Speciano 8 nell'immobile oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta abitato dagli esecutati e dai loro figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato ed in stato conservativo buono, internamente ancora non è stato completato in quanto mancano dei pavimenti, diverse porte e un bagno è totalmente da fare.

In due ambienti, un bagno e una stanza, sono state rinvenute delle macchie di umidità con presenza di muffe.

Esternamente l'edificio necessita solamente di una tinteggiata in quanto lo stato dell'intonaco è buono, ma considerato che sono stati fatti degli interventi attorno alle finestre ci sono evidenti differenze di colore in quanto le parti non sono state tinteggiate.

PARTI COMUNI

Le parti comuni con l'unità immobiliare del primo piano sono l'ingresso con la scala e il terreno attorno all'edificio.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata all'interno di un edificio isolato, sviluppato su due piani fuori terra oltre il sottotetto, con annesso spazio esterno condominiale.

L'immobile è ubicato nella zona est della città, in prossimità del campo sportivo comunale, a circa 900 m lineari dal centro storico e a circa 600 m dal principale polo burocratico, sociale e commerciale.

L'accesso avviene da Via Speciano n. 8, mediante cancello carrabile in ferro che immette in una piccola stradina di servizio comune a due edifici, tra i quali quello oggetto di stima. Al termine della stradina si raggiunge il terreno su cui insiste il fabbricato.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, copertura a doppia falda inclinata incrociata con coppi.

Il corpo di fabbrica presenta un portoncino d'ingresso a doppia anta in legno che conduce all'androne, all'interno del quale si trovano la scala di collegamento al piano superiore e la porta di accesso all'appartamento in esame. Quest'ultima è blindata.

All'interno, due gradini in marmo (h:10 cm) introducono nel soggiorno, ambiente dotato di una finestra di circa 2,50 m di larghezza e di una porta finestra con affaccio esterno, entrambe con infissi in legno a doppio vetro camera a bassa emissività.

La pavimentazione non è stata ancora posata, essendo presente il solo massetto grezzo.

Nel soggiorno è installato un camino a legna non ancora rifinito, con parete retrostante in pietra a vista; le restanti pareti risultano intonacate, rasate e tinteggiate.

La cucina è comunicante con il soggiorno. Anche in questo ambiente sono presenti una finestra e una porta finestra, in legno, entrambe con infissi a doppio vetro camera a bassa emissività. Il pavimento è in mattonelle di cotto da 27×13 cm, sopra il lavabo e i piani da lavoro è presente una fascia antischizzo realizzata con pistrelle di gres. Le pareti risultano intonacate, rasate e tinteggiate.

In fondo alla cucina si trova un bagno, dotato di porta in legno massello (ancora priva delle cornici di finitura).

Il bagno è completo di water, bidet, lavabo e doccia; è presente una finestra in legno con doppio vetro camera a bassa emissività. Il pavimento è in piastrelle di gres 20×20 cm.

La doccia è rivestita fino a h: 2,15 m con piastrelle di gres; sopra il lavabo è presente una fascia rivestita (120×80 cm) dello stesso materiale. Dietro i sanitari sono applicate lastre in pietra rifinite con listelli in gres. Tutte le pareti risultano intonacate, rasate e tinteggiate.

In prossimità della doccia e dell'imbotte della finestra si rilevano macchie di umidità e presenza di muffa.

Sul lato opposto del soggiorno è presente un disimpegno che conduce a un secondo bagno e a due camere da letto.

Tutti questi ambienti non presentano ancora le porte interne.

Una delle camere, analogamente al soggiorno, non ha la pavimentazione installata; è dotata di porta finestra a doppia anta con doppio vetro camera a bassa emissività e affaccio esterno. In prossimità del soffitto si rilevano tracce di umidità. Le pareti risultano intonacate, rasate e tinteggiate.

La seconda camera da letto è dotata di finestra in legno a doppia anta con vetrocamera a bassa emissività; la pavimentazione è in listelli di legno e le pareti sono intonacate, rasate e tinteggiate.

All'interno della camera, sopra la porta di ingresso, è presente un doppio sportello di accesso a un piccolo soppalco realizzato sopra il disimpegno.

Il secondo bagno non risulta completato: mancano i sanitari, le pavimentazioni e i rivestimenti. È comunque presente una finestra a doppia anta con vetrocamera a bassa emissività; le pareti risultano intonacate e rasate.

Una terza camera, accessibile direttamente dal soggiorno, è priva di porta interna. È dotata di finestra a doppia anta con vetrocamera a bassa emissività; il pavimento è in listelli di legno e le pareti sono intonacate, rasate e tinteggiate.

Tutti gli infissi presentano delle persiane in ferro antiscasso.

All'esterno, in un piccolo vano tecnico, è installata la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento a pavimento.

Sotto la pavimentazione dell'intero appartamento sono stati posati igloo per la ventilazione del vespaio, al fine di prevenire l'umidità di risalita.

IMPIANTI

Impianto elettrico: sottotraccia, con alimentazione a 220 V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto gas: presente;

Impianto termico: costituito da riscaldamento a pavimento e due termoarredi nei bagni.

STATO DI CONSERVAZIONE

In generale, l'immobile si presenta in buone condizioni generali; risulta evidente che i lavori di ristrutturazione non sono stati completamente ultimati, poiché mancano alcune porte interne, pavimentazioni e il completamento del secondo bagno.

Si rileva inoltre la necessità di interventi di manutenzione ordinaria in un bagno e in una stanza, finalizzati all'eliminazione delle infiltrazioni e delle muffe e al ripristino delle parti ammalorate.

Esternamente l'edificio presenta alla base uno zoccolo di circa 60 cm realizzato con scorza di pietra e una fascia/gocciolatoio in travertino, il restante corpo è intonacato, rasato e pitturato, ma presenta degli interventi fatti attorno a tutte le finestre del piano terra, necessiterebbe solamente di una tinteggiata.

E' inoltre presente un terreno di circa 350 mq in comune con l'unità immobiliare del primo piano, in parte di questo spazio sono presenti diversi posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori insieme ai loro figli:

-
-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/02/1968 al 07/09/2011		Stefano Brucculeri	18/02/1968	2690	

Dal 07/09/2011 al
22/10/2025

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	24/02/1968		12972
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	05/03/1968	417	5
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Anna Giuffreda	07/09/2011	637	394
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	09/09/2011	30232	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	08/09/2011	31662	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dopo il pignoramento dell'immobili non risultano altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/09/2011
Reg. gen. 47989 - Reg. part. 9253
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Capitale: € 163.500,00

Rogante: Giuffrida Anna

Data: 07/09/2011

N° repertorio: 638

N° raccolta: 395

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Roma il 02/10/2018

Reg. gen. 46579 - Reg. part. 8152

Quota: 1/2

Importo: € 264.418,84

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro

Capitale: € 132.209,42

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 01/10/2018

N° repertorio: 12790

N° raccolta: 9718

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma il 20/09/2024

Reg. gen. 50165 - Reg. part. 36881

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cave si evince che l'area sita nel Comune di Cave, censita in Catasto al Foglio 4 particella 1610 ricade in zona N "Territorio Naturale"

Vincoli: Tracciato stradale da adeguare, rispetto stradale, fascia di rispetto pozzo idrico ACEA, area perimetrata APR22, vincolo sismico, idrogeologico, P.T.P.R. fascia di rispetto corsi d'acqua

Norme Tecniche PUGC – Art.106 Territorio Naturale

- Ambiti extraurbani di valore naturalistico e paesaggistico

- Obiettivo: conservazione attiva, tutela ambientale, morfologica e agro-pedologica

- Interventi consentiti:

- Conservazione e gestione naturalistica

- Usi compatibili: naturalistici, agro silvo-pastorali, ricreativi, formativi, turistico-ricettivi

- Beni tutelati ope legis:

- Aree boscate (DLgs 42/2004 art.142 co.1 lett.g)

- Corsi d'acqua (DLgs 42/2004 art.142 co.1 lett.c)

Tutela delle Aree Boscate

- Vietate nuove edificazioni

- Interventi consentiti senza autorizzazione:

- Taglio boschi cedui, forestazione, bonifica, difesa dal fuoco, attività agro silvo-pastorali

- Interventi soggetti ad autorizzazione:

- Recupero manufatti, sistemazione idrogeologica, ricoveri per bestiame, attrezzature didattiche
- Manutenzione costante per conservazione ecologica
- Aree boscate inedificabili, non concorrono alla cubatura

Tutela dei Corsi d'Acqua

- Fascia di rispetto: 150m per lato dall'argine
- Interventi subordinati ad autorizzazione paesistica
- Consentiti:
 - Opere idrauliche, scarico e depurazione, riqualificazione, somma urgenza per esondazione
- Fasce di rispetto concorrono alla volumetria edificabile ma non edificabili
- Incrementi volumetrici possibili solo per igiene-sanità (max 5%, max 50mc)

Vallone del Fosso Rio – Proposta Monumento Naturale

- Area APR22 – Limitazioni:
 - Vietata alterazione caratteristiche naturali, raccolta flora/fauna, opere edilizie non conservazionistiche
 - Consentita gestione agricola e forestale ordinaria
 - Opere urgenti soggette a ripristino e comunicazione

Progetti Ambientali – Cenosi Arboree Ripariali

- Castagneti:
 - Vitalità ceppaie, 30 matricine/ha, seme abbondante, potatura, biodiversità
- Latifoglie:
 - 60 matricine/ha, frutti eduli, tutela fauna, rispetto LR 32/98
- Castagneti da frutto:
 - 100–120 piante/ha, potatura ogni 3–5 anni, reinnesto, lotta biologica al Cinipide galligeno

Interventi Consentiti

- Fruizione didattico-ricreativa nei castagneti
- Attività culturali compatibili
- Fascia 10m per ricostituzione ambiente ripariale
- Manutenzione strutture agricole
- Nuove strade poderali solo se necessarie, non asfaltate

Nota finale: Non ci sono usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Regolarità edilizia e urbanistica ai sensi della L. 47/1985 e ss.mm.ii.:

A seguito di un'accesso agli atti, nella documentazione acquisita presso il Comune di Cave sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- concessione edilizia per costruzione edificio, Concessione n.49 del 04/04/1968
- Autorizzazione di abitabilità del 29/07/1970
- concessione edilizia per ristrutturazione del piano terra, Concessione n.20 del 05/04/1988
- variante alla Concessione n.20 del 05/04/1988

- DIA per apertura vano finestra, prot.5181 del 21/04/2011
- Fine lavori DIA, del 06/09/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontando con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, sono emerse difformità in quanto è stato realizzato un piccolo locale caldaia esterno non presente nella documentazione depositata in Comune; pertanto, l'immobile risulta non conforme dal punto di vista edilizio. Dall'esame della documentazione e dei titoli abilitativi acquisiti, si rileva che le varie concessioni edilizie si sono susseguite regolarmente, senza evidenziare irregolarità o anomalie procedurali.

Per sanare tali difformità si necessita di una SCIA in sanatoria o Decreto salva casa, al Comune di Cave.
Gli oneri stimati per la regolarizzazione sono circa 3.500€ comprensivi di parcella professionale, sanzione amministrativa, diritti di segreteria e costi di costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Speciano 8, piano T
Trattasi di un appartamento inserito in un edificio isolato di due piani più sottotetto, comprensivo di uno spazio esterno condominiale, posizionato nella zona est della città, vicino al campo sportivo Comunale, a circa 900 ml dal centro storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 347, Sub. 503, Categoria A2Valore di stima del bene: € 152.405,55

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati e quelle riportate dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il sottoscritto reputa di utilizzare come parametro di comparazione il valore a metro quadrato (€/mq), moltiplicato per la superficie commerciale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Nel caso specifico il valore unitario è di 1.089,00€/mq

Il valore del bene è stato ridotto del 10% per assenza della garanzia per vizi.

Sono da detrarre 3.500 € a copertura dei costi per sanare l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Via Speciano 8, piano T	155,50 mq	1.089,00 €/mq	€ 169.339,50	90,00%	€ 152.405,55
Valore di stima:					€ 152.405,55

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 29/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martella Pierfrancesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di proprietà (Aggiornamento al 07/09/2011)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 25/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione contratti affitto (Aggiornamento al 07/02/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto planimetria catastale e stato di fatto (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documenti edilizi (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - note (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 19 Foto - Fotografie interne ed esterne (Aggiornamento al 17/12/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Speciano 8, piano T

Trattasi di un appartamento inserito in un edificio isolato di due piani più sottotetto, comprensivo di uno spazio esterno condominiale, posizionato nella zona est della città, vicino al campo sportivo Comunale, a circa 900 ml dal centro storico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 347, Sub. 503, Categoria A2

Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cave si evince che l'area sita nel Comune di Cave, censita in Catasto al Foglio 4 particella 1610 ricade in zona N "Territorio Naturale" Vincoli: Tracciato stradale da adeguare, rispetto stradale, fascia di rispetto pozzo idrico ACEA, area perimetrata APR22, vincolo sismico, idrogeologico, P.T.P.R. fascia di rispetto corsi d'acqua Norme Tecniche PUGC - Art.106 Territorio Naturale - Ambiti extraurbani di valore naturalistico e paesaggistico - Obiettivo: conservazione attiva, tutela ambientale, morfologica e agro-pedologica - Interventi consentiti: - Conservazione e gestione naturalistica - Usi compatibili: naturalistici, agro silvo-pastorali, ricreativi, formativi, turistico-ricettivi - Beni tutelati ope legis: - Aree boscate (DLgs 42/2004 art.142 co.1 lett.g) - Corsi d'acqua (DLgs 42/2004 art.142 co.1 lett.c) Tutela delle Aree Boscate - Vietate nuove edificazioni - Interventi consentiti senza autorizzazione: - Taglio boschi cedui, forestazione, bonifica, difesa dal fuoco, attività agro silvo-pastorali - Interventi soggetti ad autorizzazione: - Recupero manufatti, sistemazione idrogeologica, ricoveri per bestiame, attrezzature didattiche - Manutenzione costante per conservazione ecologica - Aree boscate inedificabili, non concorrono alla cubatura Tutela dei Corsi d'Acqua - Fascia di rispetto: 150m per lato dall'argine - Interventi subordinati ad autorizzazione paesistica - Consentiti: - Opere idrauliche, scarico e depurazione, riqualificazione, somma urgenza per esondazione - Fasce di rispetto concorrono alla volumetria edificabile ma non edificabili - Incrementi volumetrici possibili solo per igiene-sanità (max 5%, max 50mc) Vallone del Fosso Rio - Proposta Monumento Naturale - Area APR22 - Limitazioni: - Vietata alterazione caratteristiche naturali, raccolta flora/fauna, opere edilizie non conservazionistiche - Consentita gestione agricola e forestale ordinaria - Opere urgenti soggette a ripristino e comunicazione Progetti Ambientali - Cenosi Arboree Ripariali - Castagneti: - Vitalità ceppaie, 30 matricine/ha, seme abbondante, potatura, biodiversità - Latifoglie: - 60 matricine/ha, frutti eduli, tutela fauna, rispetto LR 32/98 - Castagneti da frutto: - 100-120 piante/ha, potatura ogni 3-5 anni, reinnesto, lotta biologica al Cinipide galligeno Interventi Consentiti - Fruizione didattico-ricreativa nei castagneti - Attività colturali compatibili - Fascia 10m per ricostituzione ambiente ripariale - Manutenzione strutture agricole - Nuove strade poderali solo se necessarie, non asfaltate Nota finale: Non ci sono usi civici.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 356/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cave (RM) - Via Speciano 8, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 347, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	155,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato ed in stato conservativo buono, internamente ancora non è stato completato in quanto mancano dei pavimenti, diverse porte e un bagno è totalmente da fare. In due ambienti, un bagno e una stanza, sono state rinvenute delle macchie di umidità con presenza di muffe. Esternamente l'edificio necessita solamente di una tinteggiata in quanto lo stato dell'intonaco è buono, ma considerato che sono stati fatti degli interventi attorno alle finestre ci sono evidenti differenze di colore in quanto le parti non sono state tinteggiate.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento inserito in un edificio isolato di due piani più sottotetto, comprensivo di uno spazio esterno condominiale, posizionato nella zona est della città, vicino al campo sportivo Comunale, a circa 900 ml dal centro storico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori insieme ai loro figli: -		