

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martinelli Enrica, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

In data 21/11/2022, il sottoscritto Arch. Martinelli Enrica, con studio in Via C. Alberto, 7 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), emailenricamartinelli@hotmail.com, PEC en.martinelli@pec.archrm.it, Tel. 339 2085879, Fax 0774 527471, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc (Coord. Geografiche: 41.821691, 12.953244)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc (Coord. Geografiche: 41.822189, 12.953331)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

Villino unifamiliare con adiacenti terreni agricoli annessi, sito nel comune di Cave, località Pratarone via Gaetano Mattei snc. L'immobile residenziale indipendente di superficie lorda pari a 245 mq, è caratterizzato da mq 4.560 di terreno agricolo circostante con piante da frutto e olivi oggetto complessivamente della presente stima (bene n°1 e bene n°2). Il fabbricato unifamiliare si sviluppa su due livelli terra e primo, comprende ampia cucina e soggiorno con camino, sette camere da letto e tre bagni oltre locale tecnico e piscina esterna. L'accesso avviene tramite via G. Mattei che si snoda dalla strada statale che collega Cave a Genazzano, due centri residenziale siti a circa 45 Km ad est di Roma, a cui la zona è collegata attraverso la Prenestina nuova e la diramazione A1 di Roma sud. Il fabbricato si trova in zona agricola con case sparse e aree libere posto a circa 2 Km dal (bene centro del paese di Cave, l'area di ubicazione risulta parzialmente isolata e priva di servizi essenziali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La stima del bene n°1 comprende i seguenti immobili oggetto di pignoramento: villino unifamiliare destinato al catasto urbano al foglio 6 pat.la 176 sub 1 sup. lorda 245 mq; terreno agricolo distinto al catasto terreni al foglio 6 part.la 177 sup 850 mq; terreno agricolo distinto al foglio 6 part.la 233 sup. 60 mq. Il resto dei terreni agricoli oggetto di pignoramento verranno stimati nella sezione bene n°2.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

Terreni agricoli distinti in catasto terreni al foglio 6 p.lle 175-235-173-172, tra loro confinanti, nonché comunicanti e facenti parte dell'area circostante il villino unifamiliare oggetto della presente stima (bene 1). I terreni agricoli oggetto di stima sono siti in area agricola, a circa 2 Km dal centro del comune di Cave ed a circa 40 Km est di Roma, collegati ad essa con la Prenestina Nuova e la diramazione sud dell'A1. I terreni oggetto di stima sopra elencati presentano una superficie totale di 3.062 mq e sono accessibili da cancello posto su via G. Mattei, ricadente sulla part.lla 175. L'area agricola oggetto di pignoramento è pianeggiante e presenta al suo interno alcune piante da frutto e una dozzina di olivi. I terreni sono caratterizzati da un'unica recinzione perimetrale comune, che include anche il villino unifamiliare con corte (bene 1). Si specifica inoltre che all'interno del lotto recintato che racchiude i beni pignorati insistono altre particelle non oggetto del pignoramento né oggetto della presente stima di seguito meglio identificate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**– Villetta con corte ubicata a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc
- **Bene N° 2**– Terreni agricoli ubicato a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

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

■   
■ 



[REDACTED]

- [REDACTED]



- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

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

- [REDACTED]



- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]



## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

L'immobile individuato in catasto con le part.lle 176-177-233 confina ad est con via Mattei, a sud con altra proprietà part.205-206-65, ad ovest con altra proprietà part. 40, a nord è comunicante con part.lla 175 oggetto della presente stima (bene 2).

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

I terreni agricoli oggetto di stima individuati in catasto con le part.lle 175-235-172-172 confinano a Nord con altra proprietà part.lla 389; ad Ovest con altra prop. part. 389-391-236; a Sud risulta aperto e comunicante con il bene n°1 presente stima part.lla 176; ad Est sono confinanti con strada via G Mattei.

Si specifica che il terreno nel suo insieme risulta recintato includendo al suo interno porzione della part.lla 389e l'intera part.lla 174, le quali non sono oggetto del pignoramento né della presente stima. Si specifica altresì che il bene n°1 Villetta con corte e i terreni inclusi in bene n°2 sono parte di un'unica area recintata, quindi essendo adiacenti e comunicanti sono considerati un unico lotto vendibile nel loro complesso.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno di corte	122,00 mq	122,00 mq	0,10	12,20 mq	0,00 m	terra
area di corte	1516,00 mq	1516,00 mq	0,02	30,32 mq	0,00 m	terra
Abitazione	92,80 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione	83,74 mq	113,50 mq	0,60	68,10 mq	2,20 m	primo
Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,45	4,05 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>236,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>236,67 mq</b>		

L'abitazione unifamiliare di circa 245 mq lordi su due livelli è composta da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre piccolo locale tecnico a piano terra, e da quattro camere da letto, terrazzo e un bagno a piano primo mansardato. Si precisa che il terreno ove insiste il fabbricato e la piscina ha una superficie pari a 1638 mq (part.lle 176-177-233), ed è stato inserito nella consistenza del bene n° 1 come area di corte del villino, applicando alla superficie esterna coefficienti riduttivi come di seguito specificato: fino alla superficie coperta del fabbricato un coefficiente riduttivo pari a 0,10 e per la

restane parte un coefficiente riduttivo pari a 0,02. Tale scelta è stata dettata dal fatto che tali aree esterne sono di carattere accessorio del fabbricato unifamiliare.

Il bene n° 1 stimato è contraddistinto dai seguenti immobili oggetto di pignoramento:

-terreno foglio 6 part. 177 sup. 850 mq;

-villino unifamiliare foglio 6 part.176 sub 1 superficie lorda villino 245 mq (superficie area esterna corte 728 mq);

-terreno foglio 6 part. 233 sup.60 mq.



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3062,00 mq	3062,00 mq	1	3062,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3062,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3062,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza totale dei terreni agricoli è stata determinata sommando le superfici dei singoli appezzamenti oggetto di pignoramento che costituiscono il bene n°2, come di seguito elencati:

-terreno agricolo foglio 6 part.lla 175 mq 835;

-terreno agricolo foglio 6 part.lla 235 mq 527;

-terreno agricolo foglio 6 part.lla 173 mq 850;

-terreno agricolo foglio 6 part.lla 172 mq 850.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1984 al 12/10/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 233 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,20
Dal 02/04/1984 al 12/10/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 177 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 850 Reddito dominicale € 8,34 Reddito agrario € 2,85
Dal 13/12/1984 al 12/10/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 176, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9.5 Superficie catastale 246 mq Rendita € 1.079,39



		Piano t-1
--	--	-----------

Si specifica che come da visura catastale storica allegata alla perizia la ditta catastale dei beni pignorati non risulta aggiornata al catasto terreni per le particelle 233-177-176, oltre che per le part.ile 175-235 (bene n°2). I beni oggetto di stima sono [REDACTED].

Si allega Ispezione ipotecaria con copia della successione ove si evince che l'intera superficie di 3.122 mq dei terreni sopra indicati è stata posta in successione, oltre che come riportato nell'atto di divisione del 1981 Notaio Giustozzi.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1978 al 13/04/1984	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 235 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 527
Dal 03/07/1978 al 13/04/1984	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 175 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 835
Dal 22/03/2007 al 13/10/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 173 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 850
Dal 22/03/2007 al 13/10/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 172 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 850

Si specifica che la ditta catastale nelle in catasto terreni delle particelle 175-235, non risulta aggiornata rispetto ai successivi passaggi di proprietà: [REDACTED] del 25/05/1981 Notaio Giustozzi.

Si allega Ispezione ipotecaria della successione ove si evince che l'intera superficie di 3.122 mq dei terreni oggetto di pignoramento è stata posta in successione, oltre atto di divisione tra eredi del 1981.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------





Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	176	1		A7	3	9,5	246 mq	1079,39 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	177				Oliveto	1	850 mq	8,34 €	2,85 €		
6	233				Oliveto	1	60 mq	0,59 €	0,2 €		
6	176				ente urbano		850 mq				

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atto. C'è corrispondenza tra I dati catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Non risulta aggiornata la ditta catastale al catasto terreni delle part.ile 177-233, che allo stato attuale costituiscono corte del fabbricato distinto in catasto urbano al f. 6 part.176 sub 1.

In planimetria catastale dell'immobile residenziale risulta conformemente alle licenze edilizie un terrazzo scoperto a piano primo, allo stato attuale tale terrazzo è stato trasformato in vano chiuso senza richiesta di titolo autorizzativo.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	172				Oliveto	1	850 mq	8,34 €	2,85 €		
6	173				Oliveto	1	850 mq	8,34 €	2,85 €		
6	235				Oliveto	1	527 mq	5,17 €	1,77 €		
6	175				Oliveto	1	835 mq	8,19 €	2,8 €		



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si specifica che la ditta catastale in catasto terreni delle particelle 175-235, non risulta aggiornata rispetto ai passaggi di proprietà ricostruiti: [REDACTED]

[REDACTED]. Si allega Ispezione ipotecaria con copia della successione ove si evince che l'intera superficie di 3.122 mq dei terreni sopra indicati è stata posta in successione, oltre atto di divisione del 1981.

I terreni costituenti il bene n°2 allo stato attuale non sono recintati e distinti tra loro ma costituiscono un unico lotto comprendente il bene n°1 oggetto della presente stima e altre particelle non oggetto di pignoramento e stima.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

I terreni agricoli distinti al f. 6 part.lle 175-235-172-173, anche se collegati e facenti parte di un unico appezzamento recintato che include al suo interno anche il bene n°1 (villino con corte f. 6 p.lle 177-176-233) per cui annessi alla residenza unifamiliare, vengono stimati distintamente per permettere una valutazione più adeguata con valori di mercato propri di terreni agricoli. Si specifica che l'accesso all'intero compendio immobiliare (bene n°1 e bene n°2) avviene da unico cancello posto sulla part.lla 175. Inoltre l'area nel complesso risulta recintata includendo al suo interno tutti i beni oggetto del pignoramento nonché due particelle non facenti parte del pignoramento e non intestate ai debitori, le part.lle 174 e 389, quest'ultime non sono oggetto di stima.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

L'immobile residenziale unifamiliare si trova in buono stato conservativo, necessita di opere di manutenzione ordinaria, come la ritinteggiatura e la ripresa in alcune parti dell'intonaco, vi sono zone circoscritte con macchie di umidità in corrispondenza dell'abbaino centrale a piano sottotetto; il fabbricato nel complesso non presenta particolari lavori urgenti da eseguire; non si conoscono nello specifico lo stato di conservazione degli impianti non sono stati reperiti agli atti cert. di conformità degli stessi. Esternamente il fabbricato si presenta sempre in discreto stato conservativo, anche se necessita di ritinteggiatura e ripulitura delle pareti verticali e dei piazzali, anche la piscina si trova in stato di abbandono. Le aree esterne necessitano di manutenzione ordinaria comprendente lapotatura delle piante e la ripulitura dalle piante infestanti. Il fabbricato costruito a partire dalla metà degli anni 60 si presenta nel complesso di ampie dimensioni con caratteristiche costruttive e finiture non molto recenti ma accettabili, in parte da ristrutturare per migliorarne le prestazioni energetiche, nel complesso in discreto stato conservativo.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

Lo stato conservativo è buono, le aree agricole necessitano di potature siepi e alberi e di pulitura dalle piante infestanti.

### **PARTI COMUNI**

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

Trattasi di terreno privato e fabbricato unifamiliare, non vi sono parti comuni.



## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

Da indagine svolta presso il catasto tramite accesso alle visure storiche e attraverso richiesta presso gli uffici Tecnici del Comune di Cave, non risultano i beni gravati da servitù, usi civici, censo o livello.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

A seguito di lettura delle visure storiche catastali, analisi degli atti di provenienza e indagini presso gli uffici comunali, come da allegato CDU emesso dal Comune di cave in data 19/04/2023, sui terreni non risultano servitù censo livello o usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

Il fabbricato è stato realizzato tra metà degli anni 60 e metà degli anni 70 circa, la struttura portante è in muratura di tufo con cordoli in c.a., solai con travetti prefabbricati o in ferro e laterizio, copertura a falde inclinate non coibentate, infissi in legno mono vetroe sportelloni in legno, pavimenti in cotto a piano terra e in legno a piano primo, porte e portoni in legno. L'impianto di riscaldamento e acs è con caldaia e bombolone gas esterno. La scala interna di collegamento è in legno, la casa dispone di camino nella zona giorno e di armadiature su misura in legno nella zona notte mansardata. Il piano primo presenta soffitto inclinato con un'altezza interna media di circa 2.20 m. I terreni agricoli circostanti il fabbricato e costituenti l'area di pertinenza, sono caratterizzati da alcune piante da frutto, alberi ad alto fusto e siepi. L'accesso carrabile e pedonale avviene attraverso dalla part. 175 (bene n°2), tutta l'area oggetto di pignoramento è recintata da alta siepe di alloro. Nella corte del fabbricato è presente una piscina.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

I terreni part. 172 e 173 sono prevalentemente pianeggianti e caratterizzati al loro interno da piante da frutto e una dozzina di olivi. I terreni part. 172 e 173 anch'essi pianeggianti sono caratterizzati da alcune piante da frutto e alberi alto fusto, nonché dall'unico accesso carrabile al compendio pignorato. L'area nel complesso è recintata da alta siepe di alloro e comprende al suo interno tutti i beni oggetto del pignoramento.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

L'immobile risulta libero al momento del sopralluogo eseguito in data 14/03/2023.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

Il terreno nel complesso è libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1978 al 23/05/1980	[REDACTED]	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IACOVON	03/07/1978	16202	13301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 23/05/1980 al 25/05/1981	[REDACTED]	SUCCESSIONE Pianura Stefano			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/1980	36	8943
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 25/05/1981 al 12/10/2023	[REDACTED]	atto compravendita divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giustozzi	25/05/1981	203625	20864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Si allega copia [REDACTED]; risulta altresì l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi, in virtù dell'atto di mutuo del 19/12/1988 rep. 13487. Con l'atto di divisione tra gli



eredi del 25/05/1981 i beni verranno trasferiti per l'intera quota indivisa agli attuali proprietari nonché debitori della presente esecuzione immobiliare.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1971 al 25/11/1978	[REDACTED]	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Brucculeri	10/03/1971	14332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/11/1978 al 22/03/2007	[REDACTED]	successione La preziosa Mario	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	25/11/1978				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2007 al 13/10/2023	[REDACTED]			atto compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valeri	22/03/2007	15378	8365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



La provenienza ventennale sopra indicata si riferisce alle part.ile 172 e 173. Si rimanda alla lettura della sezione della presente stima riferita alla provenienza del bene n° 1 per la provenienza ventennale delle part.ile 175 e 235, in quanto quest'ultime sono pervenute ai debitori a seguito di altri titoli in tale sezione elencati nel dettaglio.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 20/05/2022  
Reg. gen. 4784 - Reg. part. 28031  
Quota: 1/1  
Importo: € 770.000,00  
A favore di BNL



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA il 11/10/2022  
Reg. gen. 5600 - Reg. part. 40440  
Quota: 1/1



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, gli importi sono da calcolarsi come da seguente schema:

Cancellazione di pignoramento, Cancellazione di ipoteche volontarie nonché di ipoteche legali o giudiziali

- Imposta di bollo € 59,00
- Tassa ipotecaria € 35,00
- Imposta ipotecaria € 200,00



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 20/05/2022  
Reg. gen. 4784 - Reg. part. 28031  
Quota: 1/1  
Importo: € 770.000,00  
A favore di BNL

[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA il 11/10/2022  
Reg. gen. 5600 - Reg. part. 40440  
Quota: 1/1

[REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, gli importi sono da calcolarsi come da seguente schema:

Cancellazione di pignoramento, Cancellazione di ipoteche volontarie nonché di ipoteche legali o giudiziali

- Imposta di bollo € 59,00
- Tassa ipotecaria € 35,00
- Imposta ipotecaria € 200,00

### NORMATIVA URBANISTICA

---

## BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC

---

L'immobile, e i terreni oggetto del pignoramento ricadono da PRG del comune di Cave in area agricola zona R2 " Aree agricole di interesse secondario" con vincolo sismico. Zona extraurbana, collinare ad uso agricolo, con caratteristica di salvaguardia del territorio agricolo nel rispetto della legge regionale 39/99 e succ legge regionale 10/2014, nonché nel rispetto del reg. regionale 11/2015. L'area nel PTPR Regione Lazio ricade in tav. B\_25 in paesaggio agrario di rilevante valore e nella tavB\_25 di detto piano non risulta caratterizzato da alcun vincolo.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

I terreni oggetto di stima ricadono da PRG del comune di Cave in area agricola zona R2 " Aree agricole di interesse secondario" con vincolo sismico. Zona extraurbana, collinare ad uso agricolo, con caratteristica di salvaguardia del territorio agricolo nel rispetto della legge regionale 39/99 e succ legge regionale 10/2014, nonché nel rispetto del reg. regionale 11/2015. L'area nel PTPR Regione Lazio ricade in tav. B\_25 in paesaggio agrario di rilevante valore e nella tav B\_25 di detto piano non risulta caratterizzato da alcun vincolo.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

Il fabbricato è stato autorizzato con permesso a costruire in sanatoria n° 86 del 12/05/2015, ric. domanda di condono n° 3068/1986 ai sensi della L. 47/85. Il villino unifamiliare così come rilevato in fase di sopralluogo del 14/03/2023 è conforme alla licenza edilizia in sanatoria sopra citata, tranne che per la chiusura di un terrazzo scoperto di 9 mq a piano primo, inoltre da quanto dedotto a seguito di accesso agli atti comunali non risulta alcun titolo autorizzativo per la costruzione della piscina.

#### ***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.

Le difformità edilizia riscontrate in fase di sopralluogo sono state desunte da un'analisi degli elaborati grafici a corredo della concessione in sanatoria n.86/2015 messi a confronto con lo stato di fatto; nello specifico l'abuso è caratterizzato dalla realizzazione di un vano chiuso a piano primo, ove risulta autorizzato un terrazzo scoperto di circa 9 m. Per quanto attiene alla piscina esterna non risulta nessuna comunicazione comunale che ne legittima la realizzazione.

Vista la presenza di strutture portanti che nel complesso costituiscono la copertura del fabbricato compresa l'area dove sorgeva il terrazzo, le soluzioni per legittimare le difformità possono essere: una mancata scia ai sensi del DPR 380/01 art.37 ripristinando la superficie non residenziale a piano primo e verificando la possibilità di sanare la piscina; oppure richiedere al comune il rilascio di un titolo a sanatoria per gli abusi commessi detto "accertamento di conformità" ai sensi del DPR 380/01 art. 36. Quest'ultimo comporta il pagamento di una sanzione amministrativa più consistente, la quale è stimata in sede comunale dai tecnici preposti.

Si procede a indicare un'ipotesi di stima dei costi di adeguamento e ripristino dei lavori eseguiti in difformità attraverso Mancata SCIA art. 37 DPR 380/01 e il ripristino della destinazione d'uso non residenziale del vano originariamente previsto a terrazzo:

il costo della sanzione pecuniaria più spese tecniche e diritti è pari a circa € 3.000;

i lavori di ripristino superficie non residenziale a terrazzo, tramite la demolizione delle murature ove possibile, lo smontaggio degli infissi, la ripresa intonaci e ritinteggiatura a corpo è di € 5.000.





Si stima un totale di costi per ripristinare lo statolegittimo del fabbricato pari a € 7.000 (settemila euro/00).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni agricoli part. 172-173-235-175 non presentano al loro interno manufatti, sono utilizzati per scopi agricoli, per tale motivo risultano conformi alla disciplina urbanistica.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

La presente stima ha riguardato l'intera quota di un'immobile residenziale unifamiliare e dei terreni agricoli adiacenti come unico lotto. Gli immobili compresi nel pignoramento intestati alle parti debitorie sono un villino unifamiliare distinto in catasto al foglio 6 part. 176 sub 1, e i terreni agricoli distinti al foglio 6 part. 177-233-235-175-173-172; nel complesso i beni hanno accesso unico esterno e un'unica recinzione dell'intera area, comprendente tutti terreni e l'immobile residenziale.

Si è provveduto a stimare il bene n°1 cioè l'immobile residenziale con la corte circostante ove è presente una piscina e un ampio piazzale in cemento, ed a stimare successivamente il bene 2 composto da terreni agricoli caratterizzati da piante di olivo e da frutto, annessi alla residenza. I valori di stima del bene n°1 e del bene n°2 compongono un unico lotto posto in vendita, in quanto nell'area oggetto di pignoramento i beni sono interamente comunicanti e connessi, hanno un'unica recinzione perimetrale e un unico accesso dalla strada.

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc**  
Villino unifamiliare con adiacenti terreni agricoli annessi, sito nel comune di Cave, località Pratarone via Gaetano Mattei snc. L'immobile residenziale indipendente di superficie lorda pari a 245 mq, è caratterizzato da mq 4.560 di terreno agricolo circostante con piante da frutto e olivi oggetto complessivamente della presente stima. Il fabbricato unifamiliare si sviluppa su due livelli terra e primo, comprende ampia cucina e soggiorno con camino, sette camere da letto e tre bagni oltre locale tecnico e piscina esterna. L'accesso avviene tramite via G. Mattei che si snoda dalla strada statale che collega Cave a Genazzano, due centri residenziale siti a circa 40 Km ad est di Roma, a cui la zona è collegata attraverso la Prenestina nuova e la diramazione A1 di Roma sud. Il fabbricato si trova in zona Agricola con case sparse e aree libere posto a circa 2 Km dal paese di Cave, l'area di ubicazione risulta parzialmente isolata e priva di servizi essenziali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 176, Sub. 1, Categoria A7; identificati al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 177, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 233, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 176, ente urbano.  
L'immobile bene n°1 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 260.337,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti

variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, caratteristiche strutturali ed epoca della costruzione, consistenza, dati metrici e geometrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della presente stima.

L'indagine al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, è consistita nel raccogliere dati e informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari) su immobili ad uso abitativo, nelle zone limitrofe con caratteristiche simili. Le informazioni e i prezzi raccolti sono stati rapportati per analogia al caso di specie; inquadri circa 6 immobili simili posti in vendita nella zona periferica rurale di Cave e Palestrina, è stato possibile elaborare un costo medio pari a 950 €/mq. Tale valore è stato poi confrontato con gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, 2° semestre 2022 che riporta valori di vendita che oscillano tra 900 €/mq e 1.300 €/mq di superficie lorda, in zona extraurbana del comune di Cave, per abitazioni in ville e villini. Considerate le caratteristiche peculiari del fabbricato unifamiliare nello specifico l'epoca di costruzione, le finiture, lo stato conservativo e manutentivo, le modalità costruttive dell'immobile, le pertinenze e gli spazi esterni, le alberature, ma anche la posizione semi isolata, si è adottato un valore pari a €/mq 1.100,00 (millecento euro al metro quadrato).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc

Terreni agricoli distinti al catasto terreni al foglio 6 p.lle 175-235-173-172 tra loro confinanti, nonché comunicanti e facenti parte dell'area circostante il villino unifamiliare oggetto della presente stima (bene n°1). I terreni agricoli oggetto di stima sono siti in area agricola, a circa 2 Km dal centro del comune di Cave ed a circa 40 Km est di Roma, collegati ad essa con la Prenestina Nuova e la diramazione sud dell'A1. I terreni oggetto di stima sopra elencati presentano una superficie totale di 3.062 mq e sono accessibili da cancello posto su via G. Mattei ricadente sulla part.lla 175. L'area agricola oggetto di pignoramento è pianeggiante e presenta al suo interno alcune piante da frutto e una dozzina di olivi. I terreni sono caratterizzati da un'unica recinzione perimetrale comune, che include anche il villino unifamiliare con corte (bene n°1). Identificati al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 172, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 173, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 235, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 175, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene n°2: € 24.496,00

La stima dei terreni agricoli viene eseguita formando un unico lotto in cui i terreni sono considerati come una pertinenza della villa unifamiliare, essendo la proprietà caratterizzata da un unico accesso e un'unica recinzione. Il metodo di stima utilizzato è stato quello per comparazione diretta che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche morfologiche e tipologie di colture, consistenza, dati metrici e geometrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della presente stima.

L'indagine al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei beni, è consistita nel raccogliere dati e informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari) su terreni in



zona con caratteristiche simili. Le informazioni e i prezzi raccolti sono stati rapportati per analogia al caso di specie; inquadri circa 5 terreni simili posti in vendita nella zona periferica omogenea rurale di Palestrina e di Cave, è stato possibile elaborare un costo medio pari a 8,60 €/mq. Sono stati analizzati anche degli ultimi dati pubblicati dall'Ag. delle Entrate, valori agricoli medi per la zona in esame, annualità 2022, riportano valori di vendita pari a 3,44 €/mq per terreni coltivati ad oliveto.

Considerando le aree agricole di pertinenza del villino unifamiliare si è scelto di adottare un valore che più si accosta ai prezzi di mercato locale di terreni simili, e che tiene conto del maggior valore dato dalla presenza della villa unifamiliare, che ne caratterizza la maggiore fruibilità degli stessi e la loro potenzialità. Presi in esame soprattutto prezzi di mercato attuali di terreni simili con presenza di alberi da frutto e olivi, si è determinato il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli pari a €/mq 8,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc	236,67 mq	1.100,00 €/mq	€ 260.337,00	100,00%	€ 260.337,00
Bene N° 2 - Terreno Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc	3062,00 mq	8,00 €/mq	€ 24.496,00	100,00%	€ 24.496,00
				Valore di stima:	€ 284.833,00

Valore di stima: € 284.833,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 249.349,70**

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.

Guidonia Montecelio, li 18/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Martinelli Enrica

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto acquisto immobile 3/07/1978 (Aggiornamento al 16/10/2023)



- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di divisione 25/05/1981 (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto di compravendita 22/03/2007 (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - concessione edilizia e allegati (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - cert destinazione urbanistica terreni (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 7 Google Maps - vista aerea (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - planimetria catastale dell'immobile residenziale (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura storica part. 176 -177-175-173-172-235 (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 10 Foto - foto interne villino indipendente (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 11 Foto - foto esterne terreni e abitazione (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - successione (Aggiornamento al 05/04/2023)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc Villino unifamiliare con adiacenti terreni agricoli annessi, sito nel comune di Cave, località Pratarone via Gaetano Mattei snc. L'immobile residenziale indipendente di superficie lorda pari a 245 mq, è caratterizzato da mq 4.560 di terreno agricolo circostante con piante da frutto e olivi oggetto complessivamente della presente stima. Il fabbricato unifamiliare si sviluppa su due livelli terra e primo, comprende ampia cucina e soggiorno con camino, sette camere da letto e tre bagni oltre locale tecnico e piscina esterna. L'accesso avviene tramite via G. Mattei che si snoda dalla strada statale che collega Cave a Genazzano, due piccoli centri residenziale siti a circa 40 Km ad est di Roma, a cui la zona è collegata attraverso la Prenestina nuova e la diramazione A1 di Roma sud. Il fabbricato si trova in zona Agricola con case sparse e aree libere posto a circa 2 Km dal comune di Cave, l'area di ubicazione risulta parzialmente isolata e priva di servizi essenziali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 176, Sub. 1, Categoria A7; identificativo al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 177, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 233, Qualità Oliveto - F. 6, Part. 176 ente urbano.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, e i terreni oggetto del pignoramento ricadono da PRG del comune di Cave in area agricola zona R2 " Aree agricole di interesse secondario" con vincolo sismico. Zona extraurbana, collinare ad uso agricolo, con caratteristica di salvaguardia del territorio agricolo nel rispetto della legge regionale 39/99 e succ legge regionale 10/2014, nonché nel rispetto del reg. regionale 11/2015. L'area nel PTPR Regione Lazio ricade in tav. B\_25 in paesaggio agrario di rilevante valore e nella tav B\_25 di detto piano non risulta caratterizzato da alcun vincolo.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc Terreni agricoli distinti al catasto terreni al foglio 6 p.lle 175-235-173-172 sono tra loro confinanti, nonché comunicanti e facenti parte dell'area circostante il villino unifamiliare oggetto della presente stima (bene 1). I terreni agricoli oggetto di stima sono siti in area agricola, a circa 2 Km dal centro del comune di Cave ed a circa 40 Km est di Roma, collegati ad essa con la Prenestina Nuova e la diramazione sud dell'A1. I terreni oggetto di stima sopra elencati presentano una superficie totale di 3.062 mq e sono accessibili da cancello posto su via G. Mattei ricadente sulla part.lla 175. L'area agricola oggetto di pignoramento è pianeggiante e presenta al suo interno alcune piante da frutto e una dozzina di olivi. I terreni sono caratterizzati da un'unica recinzione perimetrale comune, che include anche il villino unifamiliare con corte (bene 1). Si specifica inoltre che all'interno dell'unica recinzione che racchiude i beni pignorati insistono altre particelle non oggetto del pignoramento né oggetto di stima, di seguito meglio identificate. Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 172, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 173, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 235, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 175, Qualità Oliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di stima ricadono da PRG del comune di Cave in

area agricola zona R2 " Aree agricole di interesse secondario" con vincolo sismico. Zona extraurbana, collinare ad uso agricolo, con caratteristica di salvaguardia del territorio agricolo nel rispetto della legge regionale 39/99 e succ legge regionale 10/2014, nonché rispettando il reg. regionale 11/2015. Nel PTPR Regione Lazio l'area ricade in tav. B\_25 in paesaggio agrario di rilevante valore, nella tavB\_25 non risultano vincoli particolari. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Cave in data 19/04/2023.

**Prezzo base d'asta: € 249.349,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 299/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 249.349,70**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 176, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 177, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 233, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 176, ente urbano	<b>Superficie</b>	236,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile residenziale unifamiliare si trova in buono stato conservativo, necessita di opere di manutenzione ordinaria, come la ritinteggiatura e la ripresa in alcune parti dell'intonaco, vi sono zone circoscritte con macchie di umidità in corrispondenza dell'abbaino centrale a piano sottotetto; il fabbricato nel complesso non presenta particolari lavori urgenti da eseguire; non si conoscono nello specifico lo stato di conservazione degli impianti non sono stati reperiti agli atti cert. di conformità degli stessi. Esternamente il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, anche se necessita di ritinteggiatura e ripulitura delle pareti verticali e dei piazzali, la piscina si trova instato di abbandono. Le aree esterne necessitano di manutenzione ordinaria comprendente la potatura delle piante e la ripulitura dalle piante infestanti. Il fabbricato costruito a partire dalla metà degli anni 60 si presenta nel complesso di ampia dimensione con caratteristiche costruttive e finiture non molto recenti ma accettabili, in parte da ristrutturare per migliorarne le prestazioni energetiche, nel complesso in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Villino unifamiliare con adiacenti terreni agricoli annessi, sito nel comune di Cave, località Pratarone via Gaetano Mattei snc. L'immobile residenziale indipendente di superficie lorda pari a 245 mq, è caratterizzato da mq 4.560 di terreno agricolo circostante con piante da frutto e olivi oggetto complessivamente della presente stima. Il fabbricato unifamiliare si sviluppa su due livelli terra e primo, comprende ampia cucina e soggiorno con camino, sette camere da letto e tre bagni oltre locale tecnico e piscina esterna. L'accesso avviene tramite via G. Mattei che si snoda dalla strada statale che collega Cave a Genazzano, due centri residenziale siti a circa 40 Km ad est di Roma, a cui la zona è collegata attraverso la Prenestina nuova e la diramazione A1 di Roma sud. Il fabbricato si trova in zona Agricola con case sparse e aree libere posto a circa 2 Km dal comune di Cave, l'area di ubicazione risulta parzialmente isolata e priva di servizi essenziali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cave (RM) - via Gaetano Mattei snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 172, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 173, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 235, Qualità Oliveto - Fg. 6, Part. 175, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	3062,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono, le aree agricole necessitano di potature e di pulitura dalle piante infestanti.		
<b>Descrizione:</b>	Terreni agricoli distinti in catasto terreni al foglio 6 p.lle 175-235-173-172, tra loro confinanti, nonché comunicanti e facenti parte dell'area circostante il villino unifamiliare oggetto della presente stima (bene 1). I terreni agricoli oggetto di stima sono siti in area agricola, a circa 2 Km dal centro del comune di Cave		



	ed a circa 40 Km est di Roma, collegati ad essa con la Prenestina Nuova e la diramazione sud dell'A1. I terreni oggetto di stima sopra elencati presentano una superficie totale di 3.062 mq e sono accessibili da cancello posto su via G. Mattei ricadente sulla part.lla 175. L'area agricola oggetto di pignoramento è pianeggiante e presenta al suo interno alcune piante da frutto e una dozzina di olivi. I terreni sono caratterizzati da un'unica recinzione perimetrale comune che include anche il villino unifamiliare con corte (bene n°1).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

### *Trascrizioni*

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

#### **DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 20/05/2022

Registro Particolare 4784 Registro Generale 28031

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Repertorio 10757 del 05/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE

#### **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 11/10/2022

Reg. gen. 5600 - Reg. part. 40440

Quota: 1/1

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAVE (RM) - VIA GAETANO MATTEI SNC**

---

### *Trascrizioni*

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

#### **DECRETO INGIUNTIVO**

ISCRIZIONE del 20/05/2022

Registro Particolare 4784 Registro Generale 28031

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Repertorio 10757 del 05/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE

#### **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 11/10/2022

Reg. gen. 5600 - Reg. part. 40440

Quota: 1/1

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

