

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franzetti Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



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 .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.912,02</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Geom. Franzetti Daniele, con studio in Via Santa Lucia 286 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email studiofranzetti@gmail.com, PEC daniele.franzetti@geopec.it, Tel. 347 7654080, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2024 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 della Selce 109

unità immobiliare sita in Comune di Cave, Colle Palme snc, e precisamente, oggi Via della Selce n. 109: casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da tre vani e mezzo catastali, confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri o variati e distacchi.  
Detta unità immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 3, p.la 982, cat. A/4, classe 3 vani 3,5, r.c. € 144,61

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via della Selce 109

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione prodotta risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comprendendo tutti i titoli e le visure catastali necessarie a dimostrare la titolarità del diritto pignorato e la continuità delle trascrizioni.



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I proprietari dell'immobile sono i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
la proprietà è stata acquistata in data 26/05/2014, come risulta dall'atto di  
compravendita allegato.

## CONFINI

Confini fisici:

A nord l'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ad est l'immobile confina con un Ente Urbano.

A sud l'immobile confina con un Ente Urbano e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ad ovest l'immobile confina con un Ente Urbano.

Confini catastali:

L'immobile ricade nella particelle catastale 982 del Comune di Cave.

A nord l'immobile confina con la particella 13.

Ad est l'immobile confina con la particella 1246.

A sud l'immobile confina con le particelle 1191 e 964

Ad ovest l'immobile confina con la particella 594.

Confini giuridici:

Non risultano servitù attive o passive a carico dell'immobile.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	50,99 mq	53,07 mq	1	53,07 mq	3,00 m	Terra
Cantina	9,42 mq	9,42 mq	0,20	1,88 mq	2,20 m	Terra

Porticato	13,33 mq	13,33 mq	0,35	4,67 mq	3,00 m	Terra
Locale Tecnico	6,14 mq	6,14 mq	0,1	0,61 mq	1,77 m	-1
Corte esterna	692,45 mq	692,45 mq	0,05	34,62 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si sviluppa su un livello fuori terra, così composto:

Piano terra (superficie calpestabile 51 mq circa:

Salone (17.78 mq), angolo cottura (4.85 mq), bagno finestrato (3.08 mq), con sanitari e rivestimenti, disimpegno (1.79 mq) Ingresso (1,88 mq), Camera da letto matrimoniale (14.26 mq) e Camera da letto singola (8.17 mq).

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2007 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 982 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 144,61 Piano T
Dal 26/03/2008 al 26/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 982 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 144,61 Piano T
Dal 26/05/2014 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 982 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 144,61 Piano T

Dalla visura catastale risulta che gli attuali proprietario catastale dell'immobile sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale dato è stato confermato dall'atto di compravendita del 26/05/2014. Non sono emerse discrepanze tra i dati catastali e quelli indicati negli atti di proprietà. Si conclude pertanto che i titolari catastali corrispondono ai titolari 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
	3	982			A4	3	3.5		144,61 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Dall'analisi della documentazione catastale e dalla verifica dello stato dei luoghi, è emersa la presenza di locale scantinato (non accatastato) e di una parete divisoria nel magazzino edificato su corte; tale magazzino, inoltre, non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio ma è stato regolarmente accatastato unitamente all'abitazione.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc e la documentazione risulta essere completa

### PATTI

Risulta un contratto di locazione tra i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detto contratto è stato regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate, Uff. Territoriale di Palestrina in data ..... con prot.

Durata canone dal 1/09/2021 al 31/08/2031

Data stipula 1/09/2021

Importo canone € 600,00 annue

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, senza fessurazioni significative. I solai sono piani e non presentano segni di cedimento. L'impianto elettrico (anche se in assenza di certificazione) e l'impianto termoidraulico sono funzionanti, senza perdite. Gli infissi

esterni sono in alluminio. I pavimenti sono in ceramica, ben conservati.

Sono presenti però segni di deterioramento della tinta su alcune pareti del disimpegno, delle crepe e segni di vecchie infiltrazioni derivanti dalla deterioramento della copertura mentre, per la parte esterna, sono presenti evidenti segni di manutenzione a ridosso della gronda perimetrale.

Nel complesso, l'immobile richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria riguardanti la revisione della copertura.

## PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata e dallo stato dei luoghi, si evince che l'immobile oggetto di perizia è configurato come cielo-terra. Non risultano parti comuni o servitù attive a carico dell'immobile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali e dagli atti di proprietà non risultano servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile. Pertanto, si può affermare che la proprietà è libera da qualsiasi vincolo reale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud  
Altezza interna utile: 3.00 mt  
Str. verticali: muratura portante  
Solai: laterocemento  
Copertura: a falde in laterocemento da ristrutturare  
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato da ristrutturare  
Pareti esterne ed interne: entrambe tinteggiate, da ristrutturare  
Pavimentazione interna: gres  
Infissi esterni ed interni: porte tamburate, infissi in alluminio  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, certificazioni assenti  
Terreno esclusivo: giardino  
Soffitta, cantina o simili: magazzino edificato su corte in assenza di titolo urbanistico  
Allegato CDU alla perizia

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, , in qualità di proprietario del bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal <b>05/07/2007</b> al <b>26/03/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Costituzione immobile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>26/03/2008</b> al <b>26/05/2014</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MARTINO CAMILLA	26/03/2008	23068	11229
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA 2	02/04/2008	19710	10750
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>26/05/2014</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PENNAZZI CATALANI CARLO	26/05/2014	65804	20459
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA 2	10/06/2014	16536	27926
		<b>Registrazione</b>			

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Velletri il 26/05/2014  
Reg. gen. 65805 - Reg. part. 20460  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 125.000,00  
Percentuale interessi: 3,64 %  
Rogante: Pennazzi Catalani Carlo  
Data: 26/05/2014  
N° repertorio: 65805  
N° raccolta: 20460

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Tivoli il 16/05/2023  
Reg. gen. 27798 - Reg. part. 19448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno identificato in catasto al Foglio 3, Part.lla 982, ricade in zona M3 "Aree di margine", con vincolo sismico ed idrogeologico, di cui alle seguenti norme:

Art. 73 Area di Margine M3

1. Comprende porzioni di territorio localizzate in Zona E del previgente PRG in corrispondenza delle strade provinciali di Via della Selce, Via delle Cannelacce e della SR 155 Roma Fiuggi, nonchè ai margini delle aree urbanizzate di Valle

Unica, che risultano così antropizzate ed edificate da rendere del tutto inappropriata la vigente classificazione dei suoli.

2. L'edificazione presente risulta superiore a quelle calcolata applicando l'indice di edificabilità fondiaria di riferimento Iff= 0.2 mc/mq e pertanto in tali zone il PUCG non consente ulteriori edificazioni.

### 3. Parametri Urbanistici ed Edilizi

Conferma delle volumetrie legittimamente edificate o autorizzate tramite concessione in sanatoria.

Ulteriori edificazioni possono essere consentite solo previa dimostrazione dell'esistenza di volumetria residua calcolata

rispetto all'indice di edificabilità fondiaria di riferimento.

#### Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità fondiaria di riferimento: Iff = 0,2 mc/mq

#### Parametri edilizi

- Altezza massima: 7 mt

- Numero massimo di piano: 2

- Limite di distanza: come dettagliati all'art. 13 co. 4 delle presenti NTA

### 4. Interventi consentiti

MO - MS - RE - NC

### 5. Destinazioni d'uso

Residenze urbane permanenti (R)

### 6. Modalità attuative

Intervento edilizio diretto

## 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.

L'immobile è situato in zona extraurbana rispetto al resto del paese; il primo accatastamento risale al 2007.

E' stato possibile reperire documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo:

- CE 4606/1968

- CE 39/1969

Ponendo a confronto la planimetria del progetto del 1969 con l'ultima depositata al catasto, risulta che è stato edificato, in assenza di titolo urbanistico, un locale magazzino nell'area di corte del fabbricato.

Stando a quanto indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica non sono possibili altre edificazioni, pertanto andrebbe demolita tale struttura.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via della Selce 109  
 unità immobiliare sita in Comune di Cave, Colle Palme snc, e precisamente, oggi Via della Selce n. 109: casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da tre vani e mezzo catastali, confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri o variati e distacchi. Detta unità immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 3, p.lla 982, cat. A/4, classe 3 vani 3,5, r.c. € 144,61  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 982, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 86.488,02  
 Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta (Yield Capitalization)  
 Stima a Capitalizzazione Diretta  
 La Capitalizzazione Diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte i redditi futuri nel valore attuale dell'immobile con un calcolo finanziario. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costante o variabile.

Fabbricato cielo terra costituito da un piano fuori terra e soffitta, ed un piano entro terra dove è situata la cantina, in sufficiente stato di manutenzione.

L'immobile è collocato su strada secondaria, di facile accesso e localizzazione rispetto al centro urbano. L'immobile cielo-terra che accoglie l'appartamento oggetto di valutazione ha finiture di tipo civile ed i



rivestimenti di

facciata sono in intonaco tinteggiato.

All'immobile si accede da una strada sterrata con ingresso indipendente in Via della Selce al civico 109.

L'appartamento è così composto: al piano terra è presente un portico dal quale si accede all'immobile, un salone con

angolo cottura, due camere ed un bagno. Sovrastante l'appartamento è presente un sottotetto, che ha funzioni da

intercapedine, mentre al piano inferiore è presente una cantinola non riportata in catasto.

Infine, l'immobile ha un'altezza di mt 3,00.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane, anch'esse in alluminio.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto del gas ed impianto termico autonomo, sono però

assenti le certificazioni degli impianti.

Tale immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- le pavimentazioni risultano essere rivestite in gres;

- i soffitti e le pareti sono tinteggiati;

- le porte interne risultano essere tamburate;

- gli infissi esterni risultano essere in alluminio con doppio vetro.

Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 3,00, vengono calcolate le seguenti superfici:

SIN Superficie Interna Netta: mq 50,99

SIL Superficie Interna Lorda: mq 53,07

SEL Superficie Esterna Lorda: mq 60,67

Impianto idrico: l'immobile è fornito di acqua diretta;

Impianto elettrico: l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia;

Impianto telefonico: l'immobile è dotato di impianto telefonico;

Impianto gas: l'immobile è dotato di gas gpl (bombolone su corte esterna);

L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cave con i seguenti identificativi:

- Appartamento: f. 3, p.la 982, cat. A/4, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. catastale 89 mq, per una rendita di € 144,61.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Via della Selce 109	94,85 mq	91.184,00 €/mq	€ 86.488,02	100,00%	€ 86.488,02
				Valore di stima:	€ 86.488,02

Valore di stima: € 86.488,02

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Verifica della conformità (regolarità) catastale	700,00	€
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	2979,00	€
Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	1500,00	€
Verifica della conformità manutentiva	19397,00	€

**Valore finale di stima: € 61.912,02**

Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta

E' stato optato il Sistema per Capitalizzazione Diretta in quanto non è presente un mercato immobiliare attivo. Non essendo quindi stati trovati in zona immobili simili al Subject, compravenduti negli ultimi anni, la stima è stata calcolata per capitalizzazione del reddito.

La Capitalizzazione Diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte i redditi futuri nel valore attuale dell'immobile con un calcolo finanziario. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costante o variabile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**Difformità edilizie:**

**Manufatto abusivo:** È presente un manufatto adiacente all'immobile principale, costituito da un magazzino, un locale tecnico e un barbecue, realizzato in assenza di permesso di costruire. Tale manufatto risulta abusivo e potrebbe essere oggetto di un procedimento amministrativo di accertamento e di eventuali provvedimenti di demolizione o sanatoria.

**Stato conservativo:**

**Copertura:** La copertura dell'immobile presenta segni di degrado e necessita di interventi di manutenzione straordinaria, quali la revisione della impermeabilizzazione e la sostituzione delle parti danneggiate.

**Infiltrazioni e umidità:** Sono presenti all'interno dell'immobile segni di condensa, vecchie infiltrazioni e tinteggiature deteriorate, che indicano la necessità di interventi di risanamento per risolvere i problemi di umidità.

**Impianti:**

**Non conformità:** Gli impianti elettrici e termoidraulici non risultano conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e efficienza energetica. È necessario procedere alla loro completa sostituzione o adeguamento.

**Ulteriori considerazioni:**

**Età dell'immobile:** Considerata l'età dell'immobile (costruito nel 1969), è probabile che siano presenti altri elementi costruttivi o impiantistici che richiedano interventi di manutenzione o sostituzione nel breve o medio

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.

Fonte Nuova, li 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Franzetti Daniele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto del 2/04/2008
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di proprietà
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ipoteca del 26/05/2014
- ✓ N° 1 Altri allegati Pignoramento del 15/04/2023
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ! del 20/09/1974
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto 39/69
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto 4606/68
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di famiglia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Storico Residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Storico Residenza
- ✓ N° 2 Foto - Fotografie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo Metrico Estimativo Manutenzione





- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo Metrico Estimativo Difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto locazione



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via della Selce 109  
 unità immobiliare sita in Comune di Cave, Colle Palme snc, e precisamente, oggi Via della Selce n. 109:  
 casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da tre vani e mezzo catastali, confinante con  
 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri o variati e distacchi. Detta unità  
 immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 3, p.lla 982, cat. A/4, classe 3 vani 3,5,  
 r.c. € 144,61  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 982, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il terreno identificato in catasto al Foglio 3, Part.lla 982, ricade in zona M3  
 "Aree di margine", con vincolo sismico ed idrogeologico, di cui alle seguenti norme: Art. 73 Area di  
 Margine M3 1. Comprende porzioni di territorio localizzate in Zona E del previgente PRG in  
 corrispondenza delle strade provinciali di Via della Selce, Via delle Cannetacce e della SR 155 Roma  
 Fiuggi, nonchè ai margini delle aree urbanizzate di Valle Onica, che risultano così antropizzate ed  
 edificate da rendere del tutto inappropriata la vigente classificazione dei suoli. 2. L'edificazione  
 presente risulta superiore a quelle calcolata applicando l'indice di edificabilità fondiaria di riferimento  
 Iff= 0.2 mc/mq e pertanto in tali zone il PUCG non consente ulteriori edificazioni. 3. Parametri  
 Urbanistici ed Edilizi Conferma delle volumetrie legittimamente edificate o autorizzate tramite  
 concessione in sanatoria. Ulteriori edificazioni possono essere consentite solo previa dimostrazione  
 dell'esistenza di volumetria residua calcolata rispetto all'indice di edificabilità fondiaria di riferimento.  
 Parametri urbanistici - Indice di edificabilità fondiaria di riferimento: Iff = 0,2 mc/mq Parametri edilizi -  
 Altezza massima: 7 mt - Numero massimo di piano: 2 - Limite di distanza: come dettagliati all'art. 13 co.  
 4 delle presenti NTA 4. Interventi consentiti MO - MS - RE - NC 5. Destinazioni d'uso Residenze urbane  
 permanenti (R) 6. Modalità attuative Intervento edilizio diretto

**Prezzo base d'asta: € 61.912,02**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.912,02**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cave (RM) - Via della Selce 109		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 982, Categoria A4	<b>Superficie</b>	94,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, senza fessurazioni significative. I solai sono piani e non presentano segni di cedimento. L'impianto elettrico (anche se in assenza di certificazione) e l'impianto termoidraulico sono funzionanti, senza perdite. Gli infissi esterni sono in alluminio. I pavimenti sono in ceramica, ben conservati. Sono presenti però segni di deterioramento della tinta su alcune pareti del disimpegno, delle crepe e segni di vecchie infiltrazioni derivanti dalla deterioramento della copertura mentre, per la parte esterna, sono presenti evidenti segni di manutenzione a ridosso della gronda perimetrale. Nel complesso, l'immobile richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria riguardanti la revisione della copertura.		
<b>Descrizione:</b>	unità immobiliare sita in Comune di Cave, Colle Palme snc, e precisamente, oggi Via della Selce n. 109: casa di civile abitazione posta al piano terra, composta da tre vani e mezzo catastali, confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri o variati e distacchi. Detta unità immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 3, p.lla 982, cat. A/4, classe 3 vani 3,5, r.c. € 144,61		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario del bene.		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Velletri il 26/05/2014

Reg. gen. 65805 - Reg. part. 20460

Importo: € 250.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 125.000,00

Percentuale interessi: 3,64 %

Rogante: Pennazzi Catalani Carlo

Data: 26/05/2014

N° repertorio: 65805

N° raccolta: 20460

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Tivoli il 16/05/2023

Reg. gen. 27798 - Reg. part. 19448

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

