

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

### GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Daniele Romano

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

### PROCEDURA EI RGE 482/2024

promossa da

contro



**Abitazione posta al piano primo di un villino sito in Via CESIANO N. 157 A/4, interno 6, Comune di Cave (RM).**



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta: <b>Totale 42.129,00 €</b> .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 482/2024 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



## INCARICO

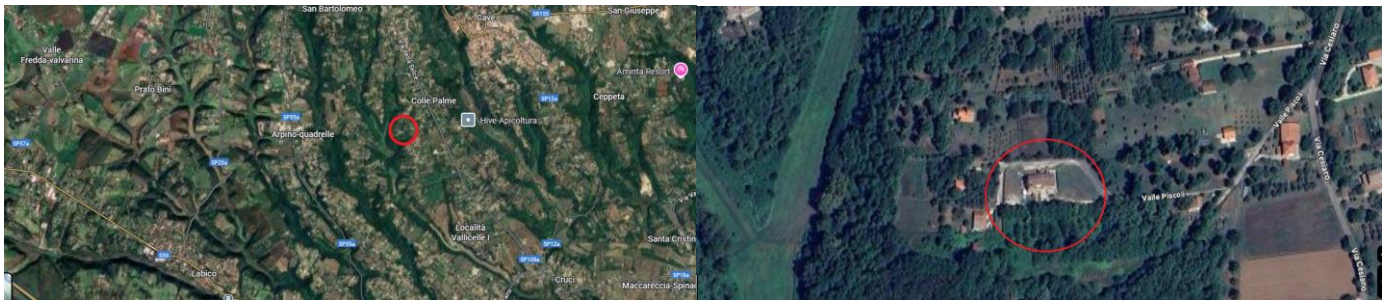
All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce 3 - 00019 - Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via CESIANO n. 157/A4, interno 6, piano 1 con accesso da Via Valle dei PISCOLI.

**UBICAZIONE:** Immobile sito in Via CESIANO N. 157 A/4-Località PRATAROLO, Comune di Cave (RM).



## DESCRIZIONE

Trattasi di un Appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio articolato su tre livelli fuori terra, composto da: Soggiorno/Pranzo, corridoio, N. 2 camere da letto, un WC ed un pertinente piccolo cortile con accesso indipendente su spazi condominiali.

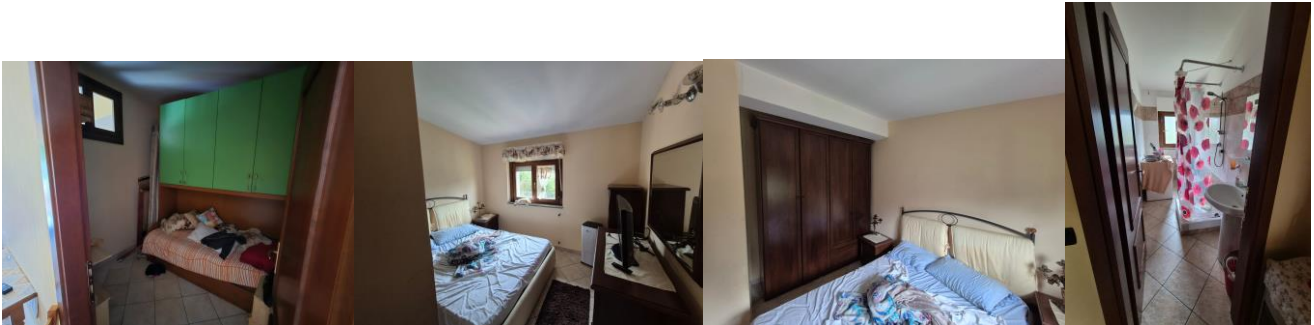
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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:

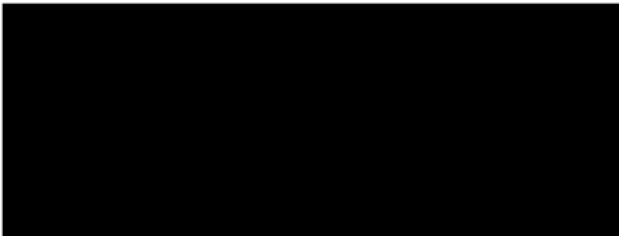
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via CESIANO n. 157/A4, interno 6, piano 1.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'immobile oggetto di Procedura esecutiva immobiliare distinto con il sub 506 interno 6 confina con: il sub 505 interno 5, il sub 507 interno 7 e con la via CESIANO -"Località PRATAROLO" e Via Valle dei PISCOLI.


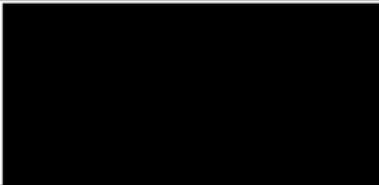

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,80 mq	52,83 mq	1,00	52,83 mq	2,40 m	Terra
Cortile	8,70 mq	9,64 mq	0,18	1,74 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2004 al 11/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 644, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 253,06 Piano primo
Dal 11/05/2005 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 644, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 298,25 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 10/09/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 644, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53,00 mq Rendita € 298,25 Piano primo

Si Precisa che 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
	10	644	506		A2	2	3,5 vani	53,00 mq	298,25 €	primo	

### Corrispondenza catastale

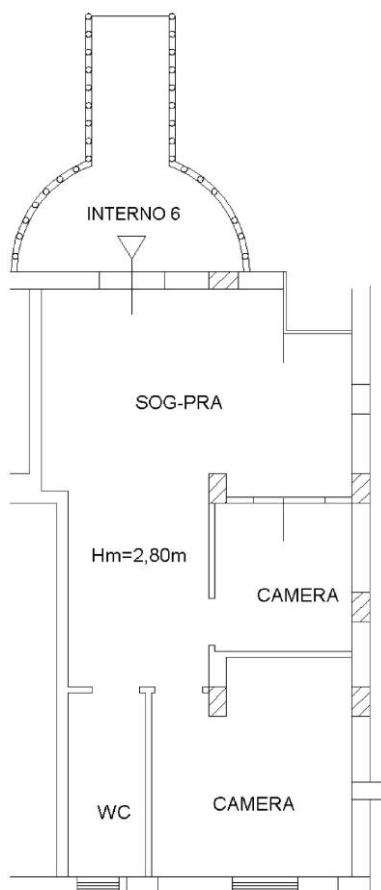
Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che tra la planimetria catastale in atti e la planimetria di rilievo non sussiste corrispondenza:

-La planimetria dello stato dei luoghi riporta la presenza di un vano finestra accanto al portone d'ingresso, con luci e vedute all'interno del soggiorno/pranzo.

-Il portone di ingresso a tale ragione risulta decentrato e con esso anche il cortile esterno





**Planimetria catastale**



**Planimetria di Rilievo stato dei luoghi**

## PRECISAZIONI

Si precisa che il Titolo esecutivo che rappresenta la ragione del credito è:  
 Mutuo fondiario stipulato il 26 ottobre 2004, repertorio 6158210/25097 a Rogito Notaio Dott. Antonino D'Agostino, munito di formula esecutiva il 5 novembre 2004.

Si Precisa inoltre che:

Comproprietari= Nessuno

Creditori intervenuti con titolo= Nessuno

Creditorio intervenuti senza titolo= Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare versa in buone condizioni di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile condivide gli spazi comuni. Non vi è un Condominio Costituito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare non è gravato né da servitù, censo, livello o usi civici.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo del 27 marzo 2025 erano presenti [REDACTED] che l'immobile si trova nel suo pieno possesso anche se viene utilizzato solo saltuariamente [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002 al 26/10/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Raffaella D'Ettore	28/06/2002	1445	513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	10/07/2002	-----	20772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	18/07/2002	20772	-----		
Dal 26/10/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. D'Agostino Antonino	26/10/2004	615820	25096
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	29/10/2004	61385	37697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**Si precisa che non ci sono atti successivi al Pignoramento.**



Si Rileva atto di atto tra vivi preliminare di vendita del Notaio Casini Adriano del 9 aprile 2011 repertorio n. 5148/1649 e trascritto a Roma 2 in data 12/04/2011 al n. di registro generale 19043 e n. di registro particolare 11883 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni contro [REDACTED] dei beni riportati in catasto fabbricati del Comune di Cave (RM), al foglio 10, particella 644, sub 506.

Non ha avuto seguito l'atto definitivo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 29/10/2004  
Reg. gen. 61386 - Reg. part. 15376  
Importo: € 240.000,00  
A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 120.000,00
- **Ipoteca Volontaria per rinnovazione del mutuo** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 17/09/2024  
Reg. gen. 49508 - Reg. part. 7970  
Importo: € 240.000,00  
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 120.000,00  
N° repertorio: 615821

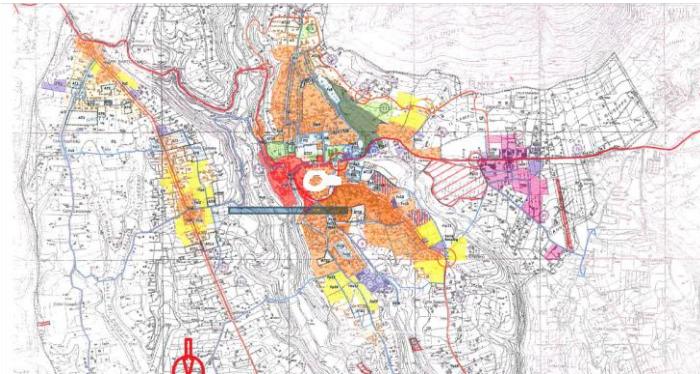
### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 24/01/2025  
Reg. gen. 4068 - Reg. part. 2914  
Quota: 100%  
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

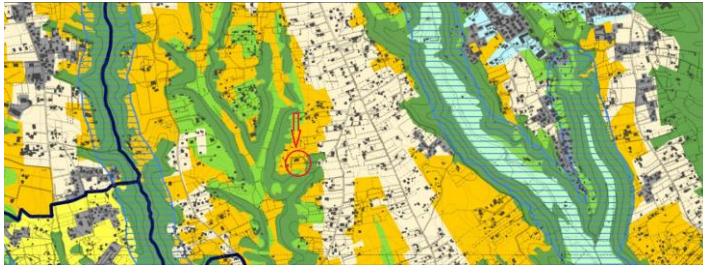


# NORMATIVA URBANISTICA

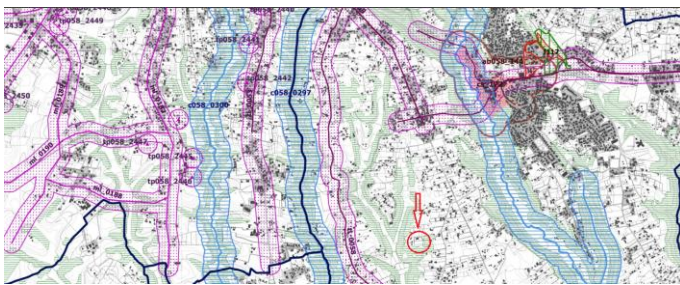
Bene N° 1 - **Appartamento**  
Via Cesiano n. 157/A4 - 00033 - Cave (RM)



## Zona di PRG- E

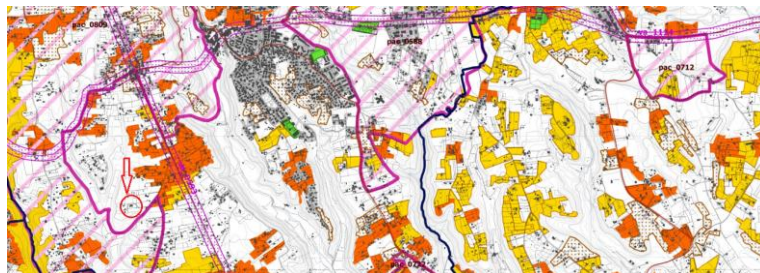


Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Bene dichiarativo		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		ce058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone	art. 9 NTA
		ab058_001	al riferimento alla lettera dell'art. 134 co. 1 D.Lgs. 42/2004 (058 codice 0747 della provincia 001 numero progressivo)	
Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004				
Bene riconosciuto di legge		a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
		b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
		c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
		d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
		f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
		h058_001	h) disciplina per le aree adatte alle attività agrarie e per le aree gravate da sito civico	art. 40
		i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
		m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico	art. 42	
		a058_001	al riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 (058 codice 0747 della provincia 001 numero progressivo)	





Beni del Patrimonio Culturale		
bpe_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972, Legge di ratifica 194 del 06/04/1977
ara_001	Beni del patrimonio archeologico Aree	Art. 10 D.Lg. 43/2004
arp_001	Beni del patrimonio archeologico Frazioni - fascia di rispetto 100 mt.	
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Fornia Italica" - Università Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carita Archeologica" - Prof. Giuseppe Luigi
va_001	Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	
sam_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Aree	Art. 10 D.Lg. 43/2004
spm_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Frazioni - fascia di rispetto 100 mt.	
pv_001	Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1998 Art. 40 co. 2 L.R. 38/1999
vs_001	Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 40 co. 2 L.R. 38/1999
tac_001	Beni areali	Art. 40 co. 2 L.R. 38/1999 (L.R. 68/1983)
spc_001	Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
cc_001	Beni areali	
cc_001	Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
ic_001	Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione	
ca_001	Ferrovia	L.R. 27 del 20/11/2001
d_001	Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	
	Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)

- Vincolo Paesaggistico
- Vincolo viabilità storica

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

La porzione immobiliare oggetto di Procedura esecutiva è stata realizzata con Concessione Edilizia originaria rilasciata dal comune di Cave in data 5 maggio 2001 recante il n. 30.

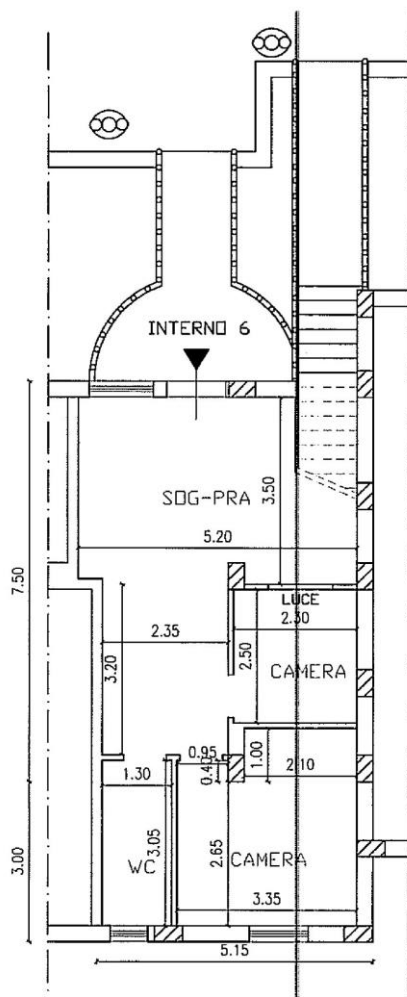
Successivamente per abusi commessi sull'immobile ultimati prima del mese di marzo dell'anno 2003 è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria Legge 326/2003 e L.R. 12/2004 nella tipologia di abuso N° 01, presso il comune di Cave in data 30 giugno 2004, Protocollo n. 7227 dalla sig.ra [REDACTED] (ex [REDACTED]), la cui oblazione è stata interamente pagata e così allo stesso modo anche gli oneri connessi. La Concessione in sanatoria N. 7227 viene rilasciata dal Comune di Cave in data 24 novembre del 2006.

### 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.

Si precisa che esiste corrispondenza tra il rilievo metrico dello stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 7227 del 24 novembre del 2006 rilasciata dal Comune di Cave e ritirata il 24 novembre del 2006 dal sig. [REDACTED] per conto della sig.ra [REDACTED]





Planimetria di Progetto



Planimetria di rilievo stato dei luoghi

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto non si trova in un complesso condominiale costituito.

## 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 CESIANO n. 157/A4, interno 6, piano 1  
Trattasi di un Appartamento posto al piano primo composto da: Soggiorno/Pranzo, corridoio, N. 2 camere da letto, un WC ed un pertinente piccolo cortile con accesso indipendente su spazi condominiali.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 644, Sub. 506, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 53.642,31

**Destinazione: Residenziale**

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.

Provincia: ROMA

Comune: CAVE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 754,00, **Medio 944,00**, Max 1.135,00

OMI 1 semestre 2025: Min. 800,00, **Medio 950,00**, Max. 1.100,00

Mercato immobiliare Cave (RM): **Medio 1.056,00**

- **TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 983,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Via Cesiano n. 157/A4, interno 6, piano 1	54,57 mq	983,00 €/mq	€ 53.642,31	100,00%	€ 53.642,31
Valore di stima:					€ 53.642,31

**Valore di stima: € 53.642,31**



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Certificato di idoneità statica	1500,00	€
Richiesta certificazione di conformità degli impianti	600,00	€
Agibilità	1500,00	€
Rettifica planimetria catastale	350,00	€
APE	200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 42.129,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Tivoli, li 30/10/2025**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fratini Antonio**



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di Accesso agli Atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure storiche catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notarile di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Google MAPS
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR LAZIO-Tavole A-B-C
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo Edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di Progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Fotografico



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Cesiano n. 157/A4, interno 6, piano 1  
Trattasi di un Appartamento posto al piano terra composto da: Soggiorno/Pranzo, corridoio, N. 2 camere da letto, un WC ed un pertinente piccolo cortile con accesso indipendente su spazi condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 644, Sub. 506, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 29/10/2004  
Reg. gen. 61386 - Reg. part. 15376  
Importo: € 240.000,00  
A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 120.000,00
- **Ipoteca Volontaria per rinnovazione del mutuo** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 17/09/2024  
Reg. gen. 49508 - Reg. part. 7970  
Importo: € 240.000,00  
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 120.000,00  
N° repertorio: 615821

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 24/01/2025  
Reg. gen. 4068 - Reg. part. 2914  
Quota: 100%  
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

