

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

contro

REALI Danilo



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.183,15	11



INCARICO

In data 11/04/2025, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2025 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 Cesiano n.74

DESCRIZIONE

Località Colle Cesiano, in via Cesiano n.74, nelle campagne di Cave (RM).

Porzione di villetta bifamiliare su due piani di mq.115 con giardino di mq.2454. La superficie coperta risulta così distribuita: PT: soggiorno passante, cucina a giorno, bagno, scale; P1: due letto, bagno, disimpegno, scale, balcone s/ringhiera.

In abbandono. Parzialmente vandalizzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/10/2025.

Custode delle chiavi: Custode Avv. Laura Fioramanti

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** - Villetta ubicata a Cave (RM) - Via Cesiano n.74

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:

- REALI Danilo (Proprietà 1/1)

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

- REALI Danilo (Proprietà 1/1)

CONFINI

Stradello interpoderale, p.lle 841 - 566 - 628 - 570

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	134,17 mq	115,36 mq	1	115,36 mq	2,80 m	T-P1
Giardino	2454,64 mq	2571,48 mq	0,18	462,87 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				578,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				578,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	780	2		A2	3	4.5 vani	109 mq	453,19 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	824				Seminativo	3	25.57	13,87 €	7,26 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In abbandono. Parzialmente vandalizzato.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante mista in blocchetti cemento e tufo.

Solai in latero cemento.

Impianti elettrico, idrico, termico non a norma. Inattivi da tempo, erano in corso alcuni lavori interni ed esterni prima del definitivo abbandono.

Ringhiera balcone assente.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata.

A Reali Danilo l'immobile è pervenuto per l'intero con atto del 13.5.2008 rep.88117/22071 Notaio Patrizio Sbardella in Palestrina trascritto il 15.5.2008 ai nn.29373/16482 da Giannori Assunta per 1/2 e Terenzi Alessandro per 1/2 che vendono.

A Giannori Assunta per 1/2 e Terenzi Alessandro per 1/2 l'immobile è pervenuto con atto del 27.7.1999 rep.72872/13298 Notaio Giorgio Giorgi in Roma trascritto il 28.7.1999 ai nn.27223/17726 da Ferrante Norma e Ferrari Piero che vendono.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

-Iscrizione nn.29374/6364 del 15.5.2008 per Ipoteca Volontaria nascente da Concessione in Garanzia Mutuo del 13.5.2008 rep.88118/22072 notaio Patrizio Sbardella in Palestrina, a favore BCC Palestrina per €.70.000 totale €.140.000 di anni 15.

-Trascrizione nn.49849/35982 del 1.9.2022 nascente da Verbale Pignoramento Immobiliare del 13.5.2022 rep.2119 Tribunale Tivoli a favore di RAMINI Paola via Lambro 6 Roma contro Reali Danilo.

-Trascrizione nn.4528/3244 del 28.1.2025 nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare del 20.1.2025 rep.6843 Ufficiale Giudiziario Trib. Tivoli a favore di BUONCOSIGLIO 4 srl contro Reali Danilo.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG 'E1' agricola. Vedi CdU All.03.



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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato originale è stato realizzato mediante Licenza Edilizia n.73/1976 rilasciata dal Comune di Cave il 24.4.76.

Successivamente mediante Concessione Edilizia n.2/89 rilasciata il 25 marzo 1989 l'edificio e la corte sono stati frazionati.

Non si segnalano difformità particolari rispetto al progetto assentito che il CTU ha potuto visionare per le vie brevi.

Si ravvisa la diversa distribuzione interna, oggi praticamente liberalizzata.

Si segnala che in epoca posteriore era iniziata la costruzione di un portico al piano terra di cui oggi sono visibili i pilastri e una parte del telaio di copertura in legno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - Via Cesiano n.74
Località Colle Cesiano, in via Cesiano n.74, nelle campagne di Cave (RM). Porzione di villetta bifamiliare su due piani di mq.115 con giardino di mq.2454. La superficie coperta risulta così distribuita: PT:



soggiorno passante, cucina a giorno, bagno, scale; P1: due letto, bagno, disimpegno, scale, balcone s/ringhiera. In abbandono. Parzialmente vandalizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 780, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 824, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 260.203,50

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per ville e villini inseriti in località Colle Cesiano, Colle delle Palme del Comune di Cave si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 850 €/mq. nella fascia più bassa ma abitabili.

Per le condizioni generali di abbandono e fatiscenza del compendio pignorato, che declassano l'immobile a livelli di igiene edilizia che escludono al momento le condizioni minime di abitabilità, appare congruo un valore di 450 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cave (RM) - Via Cesiano n.74	578,23 mq	450,00 €/mq	€ 260.203,50	100,00%	€ 260.203,50
				Valore di stima:	€ 260.203,50

Valore di stima: € 260.203,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	140.000,00	€

Valore finale di stima: € 94.183,15

Il costo del restauro e bonifica del compendio pignorato viene valutato, prudentemente, pari ad €.1200 ca al mq., riferito alla superficie coperta.



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.

Roma, li 11/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mancinelli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - All.03 - Titolo di provenienza + CdU
- ✓ Altri allegati - All.04 - Ispezione ipotecaria
- ✓ Estratti di mappa - All.05 - Mappale
- ✓ Planimetrie catastali - All.06 - NCEU Planimetria
- ✓ Visure e schede catastali - All.07 - NCEU Visura storica per soggetto
- ✓ Altri allegati - All.08 - RGE 16.25 - mappale- Via Cesiano 74- Cave (RM)
- ✓ Altri allegati - All.09 - RGE 16.25 - ortofoto - Via Cesiano 74 - Cave (RM)
- ✓ Altri allegati - All.10 - RGE 16.25 - planimetria - Via Cesiano 74- Cave (RM)
- ✓ Foto - All.11 - RGE 16_25 - servizio fotografico - Via Cesiano 74- Cave (RM)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cave (RM) - Via Cesiano n.74
Località Colle Cesiano, in via Cesiano n.74, nelle campagne di Cave (RM). Porzione di villetta bifamiliare su due piani di mq.115 con giardino di mq.2454. La superficie coperta risulta così distribuita: PT: soggiorno passante, cucina a giorno, bagno, scale; P1: due letto, bagno, disimpegno, scale, balcone s/ringhiera. In abbandono. Parzialmente vandalizzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 780, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 824, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona di PRG 'E1' agricola. Vedi CdU All.03.

Prezzo base d'asta: € 94.183,15



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.183,15

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cave (RM) - Via Cesiano n.74		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 780, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 824, Qualità Seminativo	Superficie	578,23 mq
Stato conservativo:	In abbandono. Parzialmente vandalizzato.		
Descrizione:	Località Colle Cesiano, in via Cesiano n.74, nelle campagne di Cave (RM). Porzione di villetta bifamiliare su due piani di mq.115 con giardino di mq.2454. La superficie coperta risulta così distribuita: PT: soggiorno passante, cucina a giorno, bagno, scale; P1: due letto, bagno, disimpegno, scale, balcone s/ringhiera. In abbandono. Parzialmente vandalizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

