

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cara Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCO BPM SpA**

Codice fiscale: 09722490969

20100 - MILANO (MI)

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Allegati.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Arch. Cara Alessandro, con studio in Via Lago Colonnelle, 6 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.cara@gmail.com, PEC alessandro.cara@pec.archrm.it, Tel. 329 5432851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2024, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Piazza del Plebiscito,12, piano 1



## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un fabbricato che presenta l'accesso da Piazza Plebiscito (cfr. all 2.01) E' costituita da una camera matrimoniale, un ripostiglio, un bagno ed un ampio salone con angolo cottura.

Lo schema tipologico presenta due fronti d'affaccio contrapposti: uno, sul cui è realizzato un balcone, si apre su Piazza Plebiscito ed è raggiungibile dalla camera matrimoniale e dal salone; l'altro, presenta delle aperture su un'intercapedine dove, attraverso delle finestre, è permessa sia l'areazione che l'illuminazione, seppur in modo molto limitato, al bagno, all'angolo cottura e al ripostiglio.

Quello che la planimetria catastale (cfr. all 2.04) indica come cameretta in realtà è un ripostiglio in quanto inferiore ai mq 9.00 indicati nel DM Sanità del 05.07.1975.

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.

Per il bene oggetto della presente esecuzione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/11/2024.

Un primo sopralluogo, dopo le opportune comunicazioni, che non hanno trovato esito da parte degli esecutati, è stato eseguito in data 21.06.2024, durante il quale è risultato impossibile anche l'accesso dal portone condominiale in quanto l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione risultava disabitata e gli altri inquilini non rispondevano al citofono.

Il giorno 10.10.2024 si è tenuta l'udienza nella quale il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione e fissato al 22.04.2025 l'udienza per l'adozione dei provvedimenti di vendita. A seguito di ciò lo stesso G.E., in data 08.11.2024, in esito della richiesta del sottoscritto, concedeva la proroga della consegna del presente elaborato peritale nei tempi previsti dall'incarico del 27.03.2024.

Il giorno 19.11.2024, è stato eseguito l'ordine di liberazione emesso dal G.E. e si proceduto all'accesso forzoso da cui, nonostante le soddisfacenti condizioni delle finiture, si rilevava un completo disordine con mobilio e suppellettili spostati, vestiti, effetti personali ed altri oggetti sparsi in mezzo agli ambienti, per cui si è deciso di procedere ad una "bonifica" da parte di una ditta specializzata al fine di poter effettuare agevolmente i rilievi metrici e fotografici.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Piazza del Plebiscito,12, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono presenti in atti i seguenti documenti:

- l'atto di precetto
- l'atto di pignoramento
- la nota di trascrizione del pignoramento
- la certificazione notarile
- l'atto di mutuo

### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

A nord confina con il sub 2 della p.lla 466 del Fg 16;  
ad est si affaccia su Piazza del Plebiscito;  
a sud è delimitata dal vano scala;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	72,36 mq	1	72,36 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,01 mq</b>		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
al 10/02/2025		Piazza Plebiscito,12 Fig. 16, Part. 467, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 185,92 Piano 1
dal 10/02/2025 al 09/12/2015	per 1/2 per 1/2 <u>in regime di comunione dei beni</u>	<u>INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE</u> Piazza Plebiscito, 12 Fig. 16, Part. 467, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 185,92 Piano 1
dal 09/12/2015 al 13/10/2011	per 1/2 per 1/2 <u>in regime di comunione dei beni</u> dal 03.08.2012  Fino al per 1/1	<u>VARIAZIONE TOPONOMASTICA</u> Piazza del Plebiscito, 12 Fig. 16, Part. 467, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 85 mq Piano 1



dal 13/10/2011 al 28/03/2008		<b>VARIAZIONE CLASSAMENTO</b> Piazza del Plebiscito,12  Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 467, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 185,92 Piano 1
dal 28/03/2008 al 28/03/2007		<b>DIVERSA DISTRIBUZ. INTERNA</b> Piazza del Plebiscito, 12  Fg. 16, Part. 467, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Piano 1
dal 28/03/2007 al 27.04.2007	per 1/1  dal 27.04.2007  Fino al 27.04.2007	<b>RAPPRESENTAZIONE - PREALLINEAMENTO</b> Piazza del Plebiscito, 12  Fg. 16, Part. 467, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Piano 1

La cronistoria catastale è stata ricavata dalla visura storica del bene (cfr. all 2.05).

I dati relativi agli immobili ed agli intestatari riportati nelle attuali visure dei beni sono conformi a quelli riscontrabili sull'atto di provenienza.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	467	504		A4	3	4.5	85 mq	185,92 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria (cfr. all 2.04) depositata in catasto nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e risulta la corrispondenza tra esecutati e soggetti dei diritti reali riguardanti l'esecuzione

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in un discreto stato conservativo. Necessita dei controlli e lavori di routine quali ritinteggiatura e verifica della funzionalità degli impianti dato il lungo periodo di mancato utilizzo e considerato che non è stata rinvenuta alcuna certificazione riguardante la conformità degli stessi alla normativa vigente

## PARTI COMUNI

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato plurifamiliare.

Da informazioni assunte da alcuni condomini si è appreso che non è presente un amministratore condominiale e non risulta costituito in alcuna forma il condominio come entità giuridica.

Pertanto, come indicato anche nell'atto di compravendita per l'individuazione delle parti comuni si rimanda alle prescrizioni dell'art. 1117 del codice civile (cfr. all 2.02)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza dei beni, a rogito del Notaio Dott. Luigi D'Alessandro del 03.08.2012, rep. 27489/19816 (cfr. all 2.05), non si evincono servitù a carico dell'immobile in oggetto.

Inoltre, in merito all'eventuale presenza di usci civici presso l'area in oggetto, in data 20.09.2024 con prot. n. 14575 è stato rilasciato, dagli uffici preposti del Comune di Cave il Certificato di Destinazione Urbanistica il quale attesta che l'immobile staggito, identificato al foglio 16, particella 467 sub 504 non risulta gravato da usi civici (cfr. all 1.01 – all 2.09).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è situata in un fabbricato le cui facciate presentano un orientamento est-ovest.

La differenza di quota del livello del terrano tra i due prospetti del fabbricato fa sì che gli ambienti situati ad ovest risultino posizionati al piano primo rispetto Piazza Plebiscito mentre quelli situati ad est, considerato che la quota del terreno risulta più o meno all'altezza del soffitto del piano primo dell'edificio stesso, risultano interrati per cui sono aerati ed illuminati dall'intercapedine ivi situata.

Le strutture in elevazione sono costituite da muratura portante e le strutture orizzontali risultano in cemento.

Le pareti esterne sono intonacate.

Come già comunicato oltre ad una ritinteggiatura delle pareti interne si ritiene opportuna anche una verifica del funzionamento degli impianti (elettrico e idrico-sanitario) dato il lungo periodo di mancato utilizzo degli stessi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

A seguito della richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all 1.03) si evidenzia che per l'unità immobiliare in oggetto non risultano in essere contratti d'affitto (cfr. all 2.012).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1991 al 27/04/2007		<b>DONAZIONE (accettata)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GIORGI Giorgio	13/10/1991	46748	6645
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA2	22/10/1991	45548	28352
Dal 07/12/1997 al 27/04/2007		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GIORGI Giorgio	07/12/1997	67988	11904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA2	19/12/1997	40413	25849
Dal 27/04/2007 al 03/08/2012		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio OPERAMOLLA Susanna	27/04/2007	38202	18622
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA2	10/05/2007	38202	18622
27/03/2007		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi D'ALESSANDRO	03/08/2012	27489	19816
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA2	07/08/2012	37854	26776

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento



**Si rileva che:**

- **la sig.ra** è venuta in possesso del bene staggito:
  - per 1/2 a seguito dell'atto di donazione del 13.10.1991 Rep. 46748 redatto dal notaio Giorgio GIORGI
  - per 1/2 a seguito dell'atto di compravendita del 07.12.1997 Rep. 67988 redatto dal notaio Giorgio GIORGI**Entrambi gli atti sono stati rettificati per errori materiali dal notaio Giorgio GIORGI con atti del 11.03.2006**  
(cfr. all 2.07)

- **nel punto 2. dell'“Elenco sintetico delle formalità”** dell'ispezione ipotecaria relativa al bene staggito si riscontra una trascrizione relativa per “Atto Giudiziario – Sentenza di acquisto per usucapione”.

A chiarimento di ciò si è provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria su **e ad estrarre la relativa nota di trascrizione e le visure catastali** da cui si evidenzia che la sentenza di usucapione si riferisce ad altra unità immobiliare identificata con il sub 502, sita nel medesimo fabbricato in cui è situato il bene oggetto della presente perizia.

Il Sub 502 presenta inoltre l'accesso da via Scaloni alla Torre, posta a monte rispetto a Piazza Plebiscito (cfr. all 2.06 – 2.07 – 2.08 – 2.09 - 14).

**Alla luce di quanto esposto la formalità riscontrata, l'unità immobiliare e il soggetto interessato si ritengono estranei alla presente esecuzione e si conferma la continuità delle trascrizioni.**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all 2.06 – 2.07 – 2.08 – 2.09 - 14)

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 07/08/2012  
Reg. gen. 37855 - Reg. part. 5410  
Importo: € 237.383,00  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 118.691,98  
Rogante: Luigi D'ALESSANDRO  
Data: 03/08/2012  
N° repertorio: 27490  
N° raccolta: 19817

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 19/04/2023  
Reg. gen. 22005 - Reg. part. 15184  
A favore di BANCO BPM SpA  
Contr  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, come indicato nell'atto d'acquisto.

Ciò è stato confermato dalla richiesta inoltrata (cfr. all 1.02) presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale dove non è stato rinvenuto alcun titolo.

E' stato effettuato anche un accesso agli atti presso il catasto (cfr. all 1.04) per reperire una planimetria d'impianto ma anche questa ricerca non ha trovato esito (cfr. all 1.06).

Dall'archivio dell'ufficio tecnico comunale è stata però rinvenuta la C.E. n. 8 (cfr. all 2.10) rilasciata in data 25.05.1993, citata nell'atto di compravendita.

Tale concessione è stata rilasciata per la ricostruzione dell'edificio **adiacente al fabbricato di cui il bene oggetto di esecuzione è parte.**

Dall'elaborato grafico allegato al titolo edilizio (cfr. all 2.11), si riscontra che l'unità immobiliare staggita risultava accorpata all'appartamento situato al piano primo (quindi allo stesso livello dell'unità oggetto della presente esecuzione) del fabbricato realizzato con la C.E. n. 8.

Da ciò si deduce che l'unità immobiliare staggita è scaturita da un frazionamento dell'unità oggetto della sopra richiamata C.E.

Tale stato, che non risulta supportato da alcun titolo edilizio è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale redatta nel 2007 (cfr. all 2.04).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, alla luce di quanto riportato in precedenza, è antecedente al 01/09/1967.

Lo stato dell'edificio e delle costruzioni adiacenti, la tipologia edilizia dell'unità immobiliare e le tecnologie impiegate nella realizzazione, rende verosimile la dichiarazione resa nell'atto di compravendita (cfr. all 2.02) circa il periodo di realizzazione.

Secondo quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica (cfr. all 2.09) l'area in cui sorge il fabbricato ricade nel Tessuto T1 – Centro Storico.

Secondo il PTPR è situata in un'area in cui:

- sono presenti vincoli di rispetto dei centri storici,
- sono presenti vincoli riguardanti aree di rispetto archeologici
- sono presenti vincoli relativi alle acque pubbliche
- non sono presenti usi civici.

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità.

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata a mezzo p.e.c. (cfr. all 1.01) all'ufficio tecnico del comune di Cave in data 08.09.2024 ed acquisita con prot. n. 13830 del 09.09.2024, lo scrivente ha ricevuto i documenti relativi alla C.E. n. 8 del 25.05.1993 (cfr. all 2.10 – 2.11).

Successivamente è stato effettuato, da parte dello scrivente, un incontro presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Cave con il personale addetto e non è stata rinvenuto alcun titolo edilizio relativo al fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rivenuto il collaudo statico
- 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.

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** all'ultimo titolo abilitativo che risulta la **C.E. n. 8 del 25.05.1993**.

Infatti, come già riferito, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è scaturita dal frazionamento dell'appartamento realizzato con la sopra richiamata concessione edilizia (*cf. all 2.11*).

La planimetria catastale relativa al sub 504 corrisponde all'attuale stato dei luoghi (*cf. all 2.04*).

Tale rappresentazione grafica però non risulta riconducibile ad alcun titolo edilizio che ne attesti la derivazione dal frazionamento dell'unità immobiliare autorizzata con la C.E. n. 8/93.

Pertanto valla luce dei documenti reperiti, sarà necessario sanare lo stato attuale, costituito da n. 2 unità immobiliari in luogo dell'unica unità di progetto.

Il costo relativo alla regolarizzazione, attraverso una CILA postuma, del frazionamento dell'appartamento da cui è scaturita l'unità immobiliare staggita, comprensivo di diritti, sanzione e prestazione professionale è stimato in € 3.000,00.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono stati rinvenuti vincoli od oneri condominiali.

Come già riferito nel paragrafo riguardante la presenza di parti comuni, per quanto riguarda la gestione delle stesse, come indicato anche nell'atto di compravendita si rimanda alle prescrizioni dell'art. 1117 del codice civile.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Piazza del Plebiscito, 12, piano 1  
L'unità immobiliare

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un fabbricato che presenta l'accesso da Piazza Plebiscito (cfr. all. 2.01) E' costituita da una camera matrimoniale, una ripostiglio, un bagno ed un ampio salone con angolo cottura. Lo schema tipologico presenta due fronti d'affaccio contrapposti: uno, per mezzo di un balcone, si apre su Piazza Plebiscito ed è raggiungibile dalla camera matrimoniale e dal salone; l'altro, presenta delle aperture su un'intercapedine dove, attraverso delle finestre, è permessa sia l'aerazione che l'illuminazione, seppur in modo molto limitato, al bagno, all'angolo cottura e al ripostiglio. Quello che la planimetria catastale indica come cameretta in realtà è un ripostiglio in quanto la superficie è inferiore ai mq 9.00 indicati nel DM Sanità del 05.07.1975.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 467, Sub. 504, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.531,53

#### METODO DI STIMA

*Il metodo con cui si è effettuato la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili.*

*La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.*

*Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile*

- *Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare;*
- *Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione.*

*La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:*

- **(V1)** *valutazioni di organismi che dispongono di banche dati dove sono state rilevate le valutazioni medie di abitazioni dalle caratteristiche simili al bene oggetto della stima, ove possibile situate nel Comune di Cave:*

*OMI valori riferiti al valore medio di abitazioni civili riferite al 1 semestre 2024 (cfr. all. 3.01)*  
€/mq 925,00

*Borsino Immobiliare valori riferiti al valore medio abitazioni in stabili di fascia media (cfr. all. 3.02)*  
€/mq 895,00

*Quindi avremo un valore medio delle valutazioni di organismi che dispongono di banca dati:*

$$V1 = (\text{€/mq } 925,00 + \text{€/mq } 895,00) : 2 = \underline{\underline{\text{€/mq } 910,00}}$$

(V2) le valutazioni dei valori richiesti in vendita rilevati da agenzie e siti specializzati riguardanti alcuni beni assimilabili per caratteristiche, all'oggetto della stima ove possibile situate nel Comune di Cave:

- Appartamento in vendita nel Comune di Cave in via S. Lorenzo (cfr. all 3.03)

€/mq 1.083,00

- Appartamento in vendita nel Comune di Cave in via Roma (cfr. all 3.04)

€/mq 909,00

Quindi avremo un valore medio delle valutazioni di organismi che dispongono di banca dati:

$$V2 = (\text{€/mq } 1.083,00 + \text{€/mq } 909,00) : 2 = \underline{\text{€/mq } 996,00}$$

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO (Vu) CON COEFFICIENTE DI MERITO**

Verrà inoltre determinato un coefficiente di merito che contribuirà a "pesare" una serie di caratteristiche rappresentate nei precedenti paragrafi ed in particolare il periodo di edificazione dello stabile, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione, la sua posizione rispetto al contesto urbano ecc.

Tutto ciò ha contribuito a determinare un coefficiente di merito (K) pari a 1,00. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene.

Quindi avremo:

$$Vu = K (V1 + V2) : 2$$

$$Vu = 1 (\text{€/mq } 910,00 + \text{€/mq } 996,00) : 2 = \underline{\text{€/mq } 953,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - Piazza Plebiscito, 12, piano 1	74,01 mq	953,00 €/mq	€ 70.531,53	100,00%	€ 70.531,53
Valore di stima:					€ 70.531,53

Valore di stima: € 70.531,53

#### **Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario a garanzia di vizi occulti ...	10,00	%
Importo relativo alla CILA postuma per la regolarizzazione del frazionamento dell'U.I.	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 60.478,38**

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 27/02/2025

ASTE GIUDIZIARIE  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cara Alessandro

ASTE GIUDIZIARIE

## ALLEGATI:

### 1 – Comunicazioni

- Allegato\_ 1.01 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al *Comune di Cave*
- Allegato\_ 1.02 Richiesta di accesso agli atti al *Comune di Cave*
- Allegato\_ 1.03 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione
- Allegato\_ 1.04 Richiesta planimetria d'impianto al Catasto\_1
- Allegato\_ 1.05 Risposta richiesta planimetria d'impianto al Catasto\_1
- Allegato\_ 1.06 Richiesta planimetria d'impianto al Catasto\_2
- Allegato\_ 1.07 Risposta richiesta planimetria d'impianto al Catasto\_2

### 2 – Visure e documenti acquisiti

- Allegato\_ 2.01 Ortofoto
- Allegato\_ 2.02 Atto di Compravendita
- Allegato\_ 2.03 Estratto di mappa catastale
- Allegato\_ 2.04 Planimetria catastale *Fg 16 p.IIIa 467 sub 504*
- Allegato\_ 2.05 Visura storica *Fg 16 p.IIIa 467 sub 504*
- Allegato\_ 2.06 Ispezione ipotecaria relativa al bene eseguito
- Allegato\_ 2.07 Ispezione ipotecaria relativa a
- Allegato\_ 2.08 Ispezione ipotecaria relativa a
- Allegato\_ 2.09 Ispezione ipotecaria
- Allegato\_ 2.10 Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato\_ 2.11 C.E. n. 8/93
- Allegato\_ 2.12 Stralcio grafico P.C. in Sanatoria
- Allegato\_ 2.13 Risposta Agenzia delle Entrate contratti di locazione

### 3 – Quotazioni e foto

- Allegato\_ 3.01 quotazione "*Osservatorio Immobiliare*"
- Allegato\_ 3.02 quotazione "*Borsino immobiliare*"
- Allegato\_ 3.03 quotazione "*viale S. Lorenzo*"
- Allegato\_ 3.04 quotazione "*via Roma*"
- Allegato\_ 3.05 Documentazione fotografica

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  
14 di 17

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Piazza Plebiscito,12, piano 1

L'unità immobiliare è situata al primo piano di un fabbricato che presenta l'accesso da Piazza Plebiscito (cfr. all 2.01) E' costituita da una camera matrimoniale, una ripostiglio, un bagno ed un ampio salone con angolo cottura.

Lo schema tipologico presenta due fronti d'affaccio contrapposti: uno, per mezzo di un balcone, si apre su Piazza Plebiscito ed è raggiungibile dalla camera matrimoniale e dal salone; l'altro, presenta delle aperture su un'intercapedine dove, attraverso delle finestre, è permessa sia l'areazione che l'illuminazione, seppur in modo molto limitato, al bagno, all'angolo cottura e al ripostiglio. Quello che la planimetria catastale indica come cameretta in realtà è un ripostiglio in quanto inferiore ai mq 9.00 indicati nel DM Sanità del 05.07.1975.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 467, Sub. 504, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, come indicato nell'atto d'acquisto. Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale non è stato rinvenuto alcun documento. E' stato effettuato anche un accesso agli presso il catasto per reperire una planimetria d'impianto ma anche questa ricerca non ha trovato esito. Dall'archivio dell'ufficio tecnico comunale è stata altresì rinvenuta la C.E. n. 8 rilasciata in data 25.05.1993, citata anch'essa nell'atto di compravendita. Tale concessione è stata rilasciata per la ricostruzione dell'edificio adiacente al fabbricato di cui il bene oggetto di esecuzione è parte. Dall'elaborato grafico ad essa allegato, si riscontra che l'unità immobiliare staggita risultava accorpata all'appartamento situato al piano primo (quindi allo stesso livello dell'unità oggetto della presente esecuzione) del fabbricato realizzato con la C.E. n. 8. Da ciò si deduce che l'unità immobiliare staggita è scaturita da un frazionamento dell'unità oggetto della sopra richiamata C.E. Tale stato, che non risulta supportato da alcun titolo edilizio è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale redatta nel 2007

**Prezzo base d'asta: € 60.478,38**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cave (RM) - Piazza del Plebiscito,12, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 467, Sub. 504, Categoria A4	<b>Superficie</b>	74,01 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in un discreto stato conservativo. Necessita dei controlli e lavori di routine quali ritinteggiatura e verifica della funzionalità degli impianti dato il lungo periodo di mancato utilizzo e considerando, inoltre, che non è stata rinvenuta alcuna certificazione riguardante la conformità alla normativa vigente		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è situata al primo piano di un fabbricato che presenta l'accesso da Piazza Plebiscito. E' costituita da una camera matrimoniale, un ripostiglio, un bagno ed un ampio salone con angolo cottura. Lo schema tipologico presenta due fronti d'affaccio contrapposti: uno, sul cui è realizzato un balcone, si apre su Piazza Plebiscito ed è raggiungibile dalla camera matrimoniale e dal salone; l'altro, presenta delle aperture su un'intercapedine dove, attraverso delle finestre, è permessa sia l'areazione che l'illuminazione, seppur in modo molto limitato, al bagno, all'angolo cottura e al ripostiglio. Quello che la planimetria catastale indica come cameretta in realtà è un ripostiglio in quanto inferiore ai mq 9.00 indicati nel DM Sanità del 05.07.1975.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 07/08/2012  
Reg. gen. 37855 - Reg. part. 5410  
Importo: € 237.383,00  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 118.691,98  
Rogante: Luigi D'ALESSANDRO  
Data: 03/08/2012  
N° repertorio: 27490  
N° raccolta: 19817

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 19/04/2023  
Reg. gen. 22005 - Reg. part. 15184  
A favore di BANCO BPM SpA  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

