

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sichel Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - viale G. Venzi 34, piano 1..... | 4 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1..... | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 7 |
| Patti..... | 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..... | 8 |
| Normativa urbanistica | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Lotto 2 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 10 |
| Titolarità | 10 |
| Confini..... | 11 |
| Consistenza..... | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Dati Catastali | 12 |
| Precisazioni..... | 12 |
| Patti..... | 12 |
| Stato conservativo | 12 |
| Parti Comuni..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 12 |



| | |
|--|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Provenienze Ventennali | 13 |
| Formalità pregiudizievoli | 13 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Regolarità edilizia | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 15 |
| Stima / Formazione lotti..... | 15 |
| Lotto 1 | 16 |
| Lotto 2 | 17 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto 1 | 19 |
| Lotto 2 | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E..... | 20 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.585,60 | 20 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.800,00 | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 22 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cave (RM) - viale G. Venzi 34, piano 1 | 22 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1 | 22 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 05/11/2025, il sottoscritto Arch. Sichel Barbara, con studio in Via 2 Giugno, 10 - 00019 - Tivoli (RM), email bsichel@alice.it, PEC pian.b.sichel@pec.archrm.it, Tel. 347 93 83 875, Fax 0774 331 054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2023 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) - viale G. Venzi 34, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIALE G. VENZI 34, PIANO 1

Cave, viale G.Venzi n.34- in palazzina risalente agli anni '50/60, inserita in una tranquilla zona residenziale. L'appartamento posto al primo piano si presenta in buone condizioni. Le scale sono esterne e sono poste nella facciata a nord della palazzina. L'ingresso all'appartamento è posto nel lato retrostante il fronte strada, ed attraverso un piccolo ballatoio condominiale si accede ad un pianerottolo su cui sono posizionati gli ingressi di due a due appartamenti. L'appartamento è interamente distribuito su un unico livello, con ingresso indipendente, è dotato di ampie finestre che permettono l'ingresso di luce naturale. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo corridoio sul quale si affacciano una camera da letto matrimoniale a destra, frontalmente ad un bagno dotato di ogni servizio ed infine sulla sinistra ad un'altra camera da letto. Le due camere sono dotate di balcone, accessoriato con tende da sole.

La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in piastrelle e le pareti sono intonacate.

Gli INFISSI interni sono in alluminio e quelli esterni in legno.

L'IMPIANTO ELETTRICO è sottotraccia, il riscaldamento è con elementi radianti - termosifoni ed è presente un condizionatore. La cucina è alimentata con bombole a gas. Il riscaldamento è a gasolio, la caldaia è centralizzata e serve 10 appartamenti suddivisi in due palazzine distinte ma frontali, la caldaia centrale è posizionata presso la palazzina retrostante quella in cui è inserito l'immobile pignorato. Non esiste un condominio costituito e il costo del gasolio per il riscaldamento viene diviso per le 10 unità immobiliari asservite dall'impianto.

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAVE (RM) - VIALE G. VENZI 36, PIANO S1

Locale cantina/magazzino a cui si accede scendendo una piccola rampa di scale posizionata nel lato a nord della palazzina. Il locale di forma rettangolare è dotato di illuminazione, il pavimento è piastrellato e le pareti sono intonacate. Il locale non è finestrato

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - viale G. Venzi 34, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata è vedova con tre figli maggiorenni

CONFINI

L'immobile confina a ovest con distacco viale G. Venzi; a est con distacco da via R. Pasquazi; a nord con altra proprietà della stessa palazzina, a sud con distacco altra proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------------|---------|-------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|----------|----------|------|-----------------|----------|---|
| Balcone scoperto | 6,80 mq | 6,80 mq | 0,15 | 1,02 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 6,80 mq | 6,80 mq | 0,15 | 1,02 mq | 0,00 m | 1 |
| Abitazione | 75,00 mq | 85,00 mq | 1 | 85,00 mq | 2,90 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 87,04 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 87,04 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è dotato di due balconi, uno sul lato est della palazzina ed uno sul lato ovest. I balconi sono a servizio delle due camere da letto, la pavimentazione è in mattonelle di gres e sono accessoriate con tende da sole

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 20/01/1999 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 713, Sub. 504 Categoria A4 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 22/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 713, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 289,22 Piano 1 |

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 |
| | 4 | 713 | 504 | | A4 | 3 | 7 | 88 mq | 289,22 € | 1 | |

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano patti in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buone condizioni

PARTI COMUNI

Pur non esistendo un condominio costituito, l'immobile risulta essere inserito in un contesto condominiale consistente nella fornitura centralizzata dell'impianto di riscaldamento e dell'area esterna su cui è posizionato l'ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato nel Comune di Cave, viale Giulio Venzi n.34 al piano primo, fa parte di un complesso residenziale, la palazzina si eleva a due piani fuori terra ed ad un piano seminterrato adibito a cantina. Piano terra e primo adibiti a civile abitazione.

In allegato, viene riportata una copia dell'estratto di mappa relativo alla zona ove sono ubicati i cespiti in esame.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/1/2023 l'immobile, posto al primo piano, è risultato così costituito:

Piano primo ad uso abitazione formato: da ingresso-soggiorno, con camino in muratura e angolo cottura; una camera da letto matrimoniale; un bagno finestrato; una cameretta; un disimpegno e due balconi

Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. con tamponature tradizionali, il tetto è a falde con coppi

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso effettuato il 25/01/2024. l'immobile è occupato dal debitore e dai figli
L'esecutata risulta allo stato civile: vedova

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/10/1997 al 22/04/2025 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione/donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giorgi Giorgio | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma2 | 10/10/1997 | 32442 | 20549 |
| | | 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/02/2008
Reg. gen. 6909 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 199.000,00

A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.500,00
Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
Data: 01/02/2008
N° repertorio: 98107
N° raccolta: 22104

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 10/12/2022
Reg. gen. 14440 - Reg. part. 9550
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 75.122,70 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- BPER BANCA S.P.A. CON SEDE IN MODENA ALLA VIA SAN CARLO N. 8/20 RAPPRESENTATA DALLA PROCURATRICE E MANDATARIA BPER MANAGEMENT S.C.P.A. CON SEDE IN MODENA ALLA VIA SAN CARLO N. 16, RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI **** Omissis ****
E **** Omissis ****, ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL LORO STUDIO SITO IN ROMA ALLA VIA ACCIAIOLI N. 7.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata richiesto accesso agli atti al Comune di Cave con prenotazione telematica in data 9/04/2024..

Il Comune di Cave è attualmente disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici:

- accordo di Copianificazione con la Città Metropolitana di Roma Capitale ratificato il 15/04/2019
- PUCG del Comune di Cave,

L'immobile oggetto di perizia si trova perimetrato in ZONA T3, Completamento, conservazione dei volumi e risanamento, con vincolo sismico.

Si allega alla presente Perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica per le norme specifiche

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione della palazzina dell'appartamento oggetto di pignoramento è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cave, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso in data 9 aprile 2024, non sono risultate essere presenti nè pratiche, nè atti autorizzativi, come da dichiarazione rilasciata dal tecnico dell'ufficio comunale. Dalla ricerca è risultato però essere presente una pratica autorizzativa, nulla osta, n. 71 del 20/12/1965 a nome degli stessi proprietari in quell'epoca **** Omissis **** e **** Omissis ****, nella quale si evince che la palazzina, ove è inserito l'appartamento pignorato era già presente in catasto prima del 1965.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito, l'unica spesa che viene ripartita con un accordo verbale tra i proprietari delle due palazzine è il costo del gasolio utilizzato per il riscaldamento, la cui spesa viene divisa con le 10 unità abitative. Il riscaldamento è a gasolio, la caldaia è centralizzata e serve 10 appartamenti suddivisi in due palazzine distinte ma frontali, la caldaia centrale è posizionata presso la palazzina retrostante quella in cui è inserito l'immobile pignorato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata è vedova con tre figli maggiorenni

CONFINI

Il locale cantina confina a nord con distacco da altra proprietà, ad ovest con distacco viale G. Venzi: a sud con distacco via Pasquazi; ad est con altra proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Cantina | 38,00 mq | 48,00 mq | 0,50 | 24,00 mq | 2,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 24,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 24,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/04/1980 al 17/03/1988 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 712, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 48 mq Piano S1 |
| Dal 17/03/1988 al 01/10/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 713, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 48 mq Piano S1 |
| Dal 01/10/1997 al 22/04/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 713, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 48 mq Rendita € 16,88 Piano S1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 4 | 713 | 2 | | C2 | 1 | 38 | 48 mq | | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano patti in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buone condizioni

PARTI COMUNI

Pur non esistendo un condominio costituito, l'immobile risulta essere inserito in un contesto condominiale consistente nella fornitura centralizzata dell'impianto di riscaldamento e dell'area esterna su cui è posizionato l'ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale è ubicato nel Comune di Cave , viale Giulio Venzi n.36 al piano S1, fa parte di un complesso residenziale, elevato a due piani fuori terra. Piano terra e primo adibit1 a civile abitazione. In allegato, viene riportata una copia dell'estratto di mappa relativo alla zona ove sono ubicati icespiti in esame.

Dal sopralluogo il locale, posto al piano S1, è risultato costituito da un unico ambiente non finestrato, con pavimentazione in piastrelle di gres e muri intonacati; provvisto di impianto elettrico. La porta da cui si accede è in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso effettuato il 25/01/2024. l'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli
L'esecutata risulta allo stato civile: vedova

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/10/1997 al 22/04/2025 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione e donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giorgi Giorgio | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma2 | 10/10/1997 | 32442 | 20549 |
| | | 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/02/2008
Reg. gen. 6909 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 199.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.500,00
Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
Data: 01/02/2008
N° repertorio: 98107
N° raccolta: 22104

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 10/12/2022
Reg. gen. 14440 - Reg. part. 9550
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 75.122,70 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- BPER BANCA S.P.A. CON SEDE IN MODENA ALLA VIA SAN CARLO N. 8/20 RAPPRESENTATA DALLA PROCURATRICE E MANDATARIA BPER MANAGEMENT S.C.P.A. CON SEDE IN MODENA ALLA VIA SAN CARLO N. 16, RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI **** Omissis ****
E **** Omissis ****, ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL LORO STUDIO SITO IN ROMA ALLA VIA ACCIAIOLI N. 7.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata richiesto accesso agli atti al Comune di Cave con prenotazione telematica in data 9/04/2024.

Il Comune di Cave è attualmente disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici:

- accordo do Copianificazione con la Città Metropolitana di Roma Capitale ratificato il 15/04/2019
- PUCG del Comune di Cave,

L'immobile oggetto di perizia si trova perimetrato in ZONA T3, Completamento, conservazione dei volumi e risanamento, con vincolo sismico.

Si allega alla presente Perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica per le norme specifiche

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cave, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune stesso in data 9 aprile 2024, non sono risultate essere presenti nessuna pratica o atto autorizzativi, come da dichiarazione rilasciata dal tecnico dell'ufficio comunale. Dalla ricerca è risultato però essere presente una pratica autorizzativa, nulla osta, n. 71 del 20/12/1965 a nome degli stessi proprietari in quell'epoca **** Omissis **** e **** Omissis ****, nella quale si evince che la palazzina, ove è inserito l'appartamento pignorato era già presente in catasto prima del 1965.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta esserci un condominio costituito, l'unica spesa che viene ripartita con un accordo verbale tra i proprietari delle due palazzine è il costo del gasolio per il riscaldamento la cui spesa viene ripartita tra le 10 unità immobiliari che ne usufruiscono. Il riscaldamento è alimentato a gasolio, la caldaia è centralizzata e serve 10 appartamenti suddivisi in due palazzine distinte ma frontali, la caldaia centrale è posizionata presso la palazzina retrostante quella in cui è inserito l'immobile pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non sono pertinenziali, sono indipendenti e pertanto possono essere venduti separatamente

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - viale G. Venzi 34, piano 1

Cave, viale G.Venzi n.34- in palazzina risalente agli anni '50/60, inserita in una tranquilla zona residenziale L'appartamento posto al primo piano si presenta in buone condizioni. Le scale sono esterne e sono poste nella facciata a nord della palazzina. l'ingresso all'appartamento è posto nel lato retrostante il fronte strada, ed attraverso un piccolo ballatoio condominiale si accede ad un pianerottolo su cui sono posizionati gli ingressi di due a due appartamenti. L'appartamento è interamente distribuito su un unico livello, con ingresso indipendente, è dotato di ampie finestre che permettono l'ingresso di luce naturale. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo corridoio sul quale si affacciano una camera da letto matrimoniale a destra, frontalmente ad un bagno dotato di ogni servizio ed infine sulla sinistra ad un'altra camera da letto. Le due camere sono dotate di balcone, accessoriato con tende da sole. La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in piastrelle e le pareti sono intonacate Gli INFISSI interni sono in alluminio e quelli esterni in legno. L'IMPIANTO ELETTRICO è sottotraccia, il riscaldamento è con elementi radianti - termosifoni ed è presente un condizionatore. La cucina è alimentata con bombole a gas . Il riscaldamento è a gasolio, la caldaia è centralizzata e serve 10 appartamenti suddivisi in due palazzine distinte ma frontali, la caldaia centrale è posizionata presso la palazzina retrostante quella in cui è inserito l'immobile pignorato. Non esiste un condominio costituito e il costo del gasolio per il riscaldamento viene diviso per le 10 unità immobiliari asservite dall'impianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 713, Sub. 504, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 73.984,00

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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda 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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Cave (RM) - viale G. Venzi 34, piano 1 | 87,04 mq | 850,00 €/mq | € 73.984,00 | 100,00% | € 73.984,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 73.984,00 |

Valore di stima: € 73.984,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 66.585,60

abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1
Locale cantina/magazzino a cui si accede scendendo una piccola rampa di scale posizionata nel lato a nord della palazzina. Il locale di forma rettangolare è dotato di illuminazione, il pavimento è piastrellato e le pareti sono intonacate. Il locale non è finestrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 713, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.000,00
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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Cantina Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1 | 24,00 mq | 500,00 €/mq | € 12.000,00 | 100,00% | € 12.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 12.000,00 |

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 12.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore finale di stima: € 10.800,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (NELLA MISURA DEL 10% DEL VALORE VENALE) DOVUTO ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, NONCHÉ ALL'ESISTENZA DI EVENTUALI ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI DAL PERITO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 22/04/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sichel Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto - elaborato fotogrammetrico
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di matrimonio- ricevuta di protocollo accesso agli atti
- ✓ N° 3 Altri allegati - ricevute invio bozza alle parti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
18 di 23



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - viale G. Venzi 34, piano 1
Cave, viale G.Venzi n.34- in palazzina risalente agli anni '50/60, inserita in una tranquilla zona residenziale L'appartamento posto al primo piano si presenta in buone condizioni. Le scale sono esterne e sono poste nella facciata a nord della palazzina. l'ingresso all'appartamento è posto nel lato retrostante il fronte strada, ed attraverso un piccolo ballatoio condominiale si accede ad un pianerottolo su cui sono posizionati gli ingressi di due a due appartamenti. L'appartamento è interamente distribuito su un unico livello, con ingresso indipendente, è dotato di ampie finestre che permettono l'ingresso di luce naturale. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo corridoio sul quale si affacciano una camera da letto matrimoniale a destra, frontalmente ad un bagno dotato di ogni servizio ed infine sulla sinistra ad un'altra camera da letto. Le due camere sono dotate di balcone, accessoriato con tende da sole. La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in piastrelle e le pareti sono intonacate Gli INFISSI interni sono in alluminio e quelli esterni in legno. L'IMPIANTO ELETTRICO è sottotraccia, il riscaldamento è con elementi radianti - termosifoni ed è presente un condizionatore. La cucina è alimentata con bombole a gas . Il riscaldamento è a gasolio, la caldaia è centralizzata e serve 10 appartamenti suddivisi in due palazzine distinte ma frontali, la caldaia centrale è posizionata presso la palazzina retrostante quella in cui è inserito l'immobile pignorato. Non esiste un condominio costituito e il costo del gasolio per il riscaldamento viene diviso per le 10 unità immobiliari asservite dall'impianto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 713, Sub. 504, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stata richiesto accesso agli atti al Comune di Cave con prenotazione telematica in data 9/04/2024.. Il Comune di Cave è attualmente disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici: - accordo di Copianificazione con la Città Metropolitana di Roma Capitale ratificato il 15/04/2019 - PUCG del Comune di Cave, L'immobile oggetto di perizia si trova perimetrato in ZONA T3, Completamento, conservazione dei volumi e risanamento, con vincolo sismico. Si allega alla presente Perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica per le norme specifiche

Prezzo base d'asta: € 66.585,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1
Locale cantina/magazzino a cui si accede scendendo una piccola rampa di scale posizionata nel lato a nord della palazzina. Il locale di forma rettangolare è dotato di illuminazione, il pavimento è piastrellato e le pareti sono intonacate. Il locale non è finestrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 713, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stata richiesto accesso agli atti al Comune di Cave con prenotazione telematica in data 9/04/2024. Il Comune di Cave è attualmente disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici: - accordo do Copianificazione con la Città Metropolitana di Roma Capitale ratificato il 15/04/2019 - PUCG del Comune di Cave, L'immobile oggetto di perizia si trova perimetrato in ZONA T3, Completamento, conservazione dei volumi e risanamento, con vincolo sismico. Si allega alla presente Perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica per le norme specifiche

Prezzo base d'asta: € 10.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.585,60

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Cave (RM) - viale G. Venzi 34, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 713, Sub. 504, Categoria A4 | Superficie | 87,04 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta essere in buone condizioni | | |
| Descrizione: | Cave, viale G.Venzi n.34- in palazzina risalente agli anni '50/60, inserita in una tranquilla zona residenziale L'appartamento posto al primo piano si presenta in buone condizioni. Le scale sono esterne e sono poste nella facciata a nord della palazzina. L'ingresso all'appartamento è posto nel lato retrostante il fronte strada, ed attraverso un piccolo ballatoio condominiale si accede ad un pianerottolo su cui sono posizionati gli ingressi di due a due appartamenti. L'appartamento è interamente distribuito su un unico livello, con ingresso indipendente, è dotato di ampie finestre che permettono l'ingresso di luce naturale. Dalla porta di ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura, dalla medesima stanza è possibile accedere ad un piccolo corridoio sul quale si affacciano una camera da letto matrimoniale a destra, frontalmente ad un bagno dotato di ogni servizio ed infine sulla sinistra ad un'altra camera da letto. Le due camere sono dotate di balcone, accessoriato con tende da sole. La PAVIMENTAZIONE INTERNA è in piastrelle e le pareti sono intonacate Gli INFISSI interni sono in alluminio e quelli esterni in legno. L'IMPIANTO ELETTRICO è sottotraccia, il riscaldamento è con elementi radianti - termosifoni ed è presente un condizionatore. La cucina è alimentata con bombole a gas . Il riscaldamento è a gasolio, la caldaia è centralizzata e serve 10 appartamenti suddivisi in due palazzine distinte ma frontali, la caldaia centrale è posizionata presso la palazzina retrostante quella in cui è inserito l'immobile pignorato. Non esiste un condominio costituito e il costo del gasolio per il riscaldamento viene diviso per le 10 unità immobiliari asservite dall'impianto. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Al momento dell'accesso effettuato il 25/01/2024. l'immobile è occupato dal debitore e dai figli L'esecutata risulta allo stato civile: vedova | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.800,00

| Bene N° 2 - Cantina | | | |
|---------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Cave (RM) - viale G. Venzi 36, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 713, Sub. 2, Categoria C2 | Superficie | 24,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta essere in buone condizioni | | |
| Descrizione: | Locale cantina/magazzino a cui si accede scendendo una piccola rampa di scale posizionata nel lato a nord della palazzina. Il locale di forma rettangolare è dotato di illuminazione, il pavimento è piastrellato e le | | |

| | |
|---|---|
| | pareti sono intonacate. Il locale non è finestrato |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Al momento dell'accesso effettuato il 25/01/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli L'esecutata risulta allo stato civile: vedova |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAVE (RM) - VIALE G. VENZI 34, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/02/2008
Reg. gen. 6909 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 199.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.500,00
Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
Data: 01/02/2008
N° repertorio: 98107
N° raccolta: 22104

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 10/12/2022
Reg. gen. 14440 - Reg. part. 9550
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CAVE (RM) - VIALE G. VENZI 36, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/02/2008
Reg. gen. 6909 - Reg. part. 1320
Quota: 1/1
Importo: € 199.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.500,00
Rogante: Notaio Giorgi Giorgio
Data: 01/02/2008
N° repertorio: 98107
N° raccolta: 22104

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 10/12/2022
Reg. gen. 14440 - Reg. part. 9550
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

