



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI



CONTENZIOSO CIVILE

1299/2025



GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

DELEGATO ALLA VENDITA GIUDIZIARIA:

Avv. Massimo CARAVETTA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:

Geom. Ing. Marco Sabbatini

con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9

telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.comPEC:

marco.sabbatini@pec.ording.roma.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE a MENTANA, Via Menotti Garibaldi 37, frazione Casali di Mentana, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza, identificata con l'int. n. 12, composta da angolo cottura, soggiorno pranzo, camera, w.c., disimpegno e balcone.

Identificazione catastale: foglio 14 particella 1225 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Menotti Garibaldi 37, piano: scala A, int. 12, p. 3°, intestato a corretta intestazione catastale, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 851/1986)

Confini: **N** p.lla 710, **S** abitazione int, 10, **E** abitazione int. 13, **O** abitazione int. 11

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

39,25 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 51.726,79

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 46.550,00

Data della valutazione:

03/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Liberazione dell'immobile avvenuta nell'ambito della procedura esecutiva forzata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**





4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, iscritta il 13/02/2006 a Roma 2 ai nn. 7735/2391, a favore di Servizio RiscossioneTributi, Conc. Provincia Roma, contro debitore, derivante da garanzia di credito precettato.

Importo capitale: € 65.034.

La formalità è riferita solamente a grava sulla quota di 1/3

ipoteca **legale**, iscritta il 20/02/2007 a Roma 2 ai nn. 13004/3402, a favore di GERIT SPA Agente Riscossione Provincia Roma, contro debitore, derivante da garanzia di credito precettato.

Importo capitale: € 15780.

La formalità è riferita solamente a grava sulla quota di 1/3

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/10/2021 a Roma 2 ai nn. 3838, a favore di creditore procedente, contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: € 11.536,86

La formalità è riferita solamente a grava sulla quota di 2/3

ipoteca **legale**, iscritta il 12/02/2026 a Roma 2 ai nn. 7617/1546, a favore di Servizio RiscossioneTributi, Conc. Provincia Roma, contro debitore, repertorio 120324 del 03/02/2006, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73

formalità di riferimento: iscrizione n. 2391 del 2006

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 580 di repertorio del 20/02/2003, trascritto il 08/03/2023 a Roma 2 ai nn. 12897/8529, a favore di creditore procedente, contro debitore

La formalità è riferita a grava sulla quota di 2/3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.P.
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	N.P.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.P.
Ulteriori avvertenze:	

creditore procedente corrispondente all'Amministrazione Condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2023), con atto stipulato il 04/07/2023 a firma di notaio Laurora ai nn. 36716 di repertorio, trascritto il 14/07/2023 a Roma 2 ai nn. 32617/21608

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di atto di transazione (fino al 11/07/2022), con atto stipulato il 23/07/1997 a firma di notaio Tufati ai nn. 57025 di repertorio, trascritto il 26/07/1997 a Roma 2 ai nn. 25562/16427

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal _____), registrato il _____ a U.R. di Latina ai nn. _____
Non risulta trascrizione della denuncia di successione.





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **391/80** e successive varianti.

Certificato di Agibilità rilasciato il 05/07/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (completamento)



EDIFICAZIONE NON REALIZZATA IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA E SIA STATO FINANZIATO IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE AI FINI DELLE DETERMINAZIONI PREVISTE DALL'ART. 1, COMMI 376 E SS. DELLA L. N. 178/2020

Non soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Non risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: NESSUNA

Il certificato di Agibilità rilasciato il 05/07/1986 dichiara non sostanziali le difformità emergenti dai verbali di sopralluogo eseguiti, come peraltro fattispecie prevista dall'art. 34 bis D.P.R. 380/01.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ





BENI IN MENTANA VIA MENOTTI GARIBALDI 37,

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione in vi a Menotti Garibaldi 37, frazione Casali di Mentana, per la quota di 2/3 di piena proprietà. Abitazione al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza, identificata con l'int. n. 12, composta da angolo cottura, soggiorno pranzo, camera, w.c., disimpegno e balcone.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



STATO DI MANUTENZIONE: SCARSO



tecnico incaricato: Geom. Ing. Marco Sabbatini
Pagina 5 di 11





CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non rinvenibile certificato di prestazione energetica (A.P.E.)



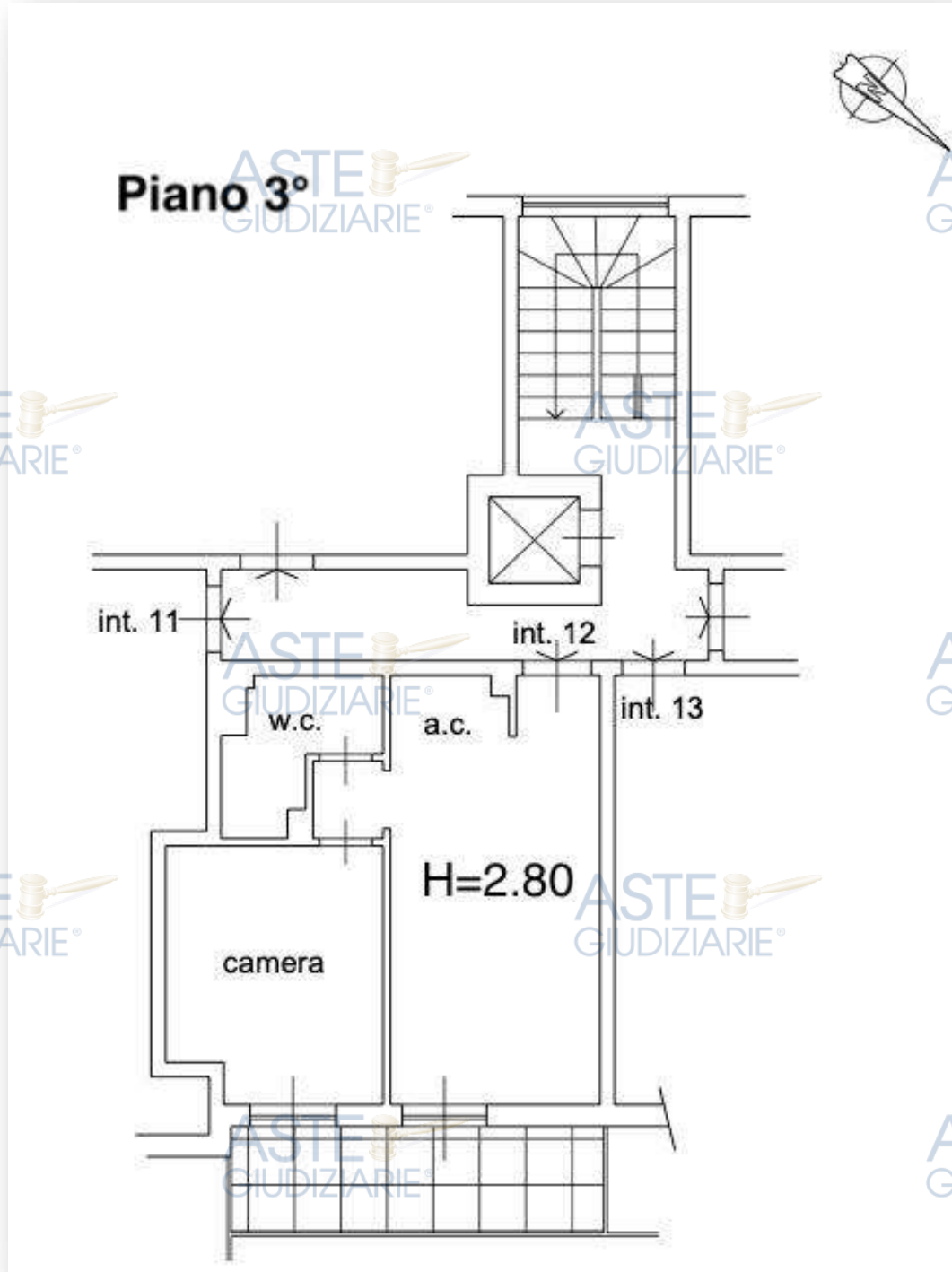
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	37,00	x	100 %	=	37,00
balcone	7,50	x	30 %	=	2,25
TOTALE					39,25







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita Data
contratto/rilevazione: 01/07/2024
Fonte di informazione: R.R.I.I. Conservatoria Registri Immobiliari
Descrizione: abitazione similare al subject
Indirizzo: medesimo condominio
Superfici principali e secondarie: 44
Superfici accessorie:
Prezzo: 64.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita Data
contratto/rilevazione: 01/07/2024
Fonte di informazione: R.R.I.I. Conservatoria Registri Immobiliari
Descrizione: abitazione similare al subject
Indirizzo: medesimo condominio
Superfici principali e secondarie: 46
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.304,35 Euro/mq



COMPARATIVO 3

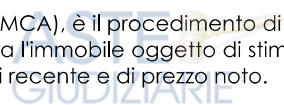
Tipo fonte: atto di compravendita Data
contratto/rilevazione: 01/06/2024
Fonte di informazione: R.R.I.I. Conservatoria Registri Immobiliari
Descrizione: abitazione similare al subject
Indirizzo: medesimo condominio
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima con il metodo M.C.A. (market comparison approach)

Il metodo M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato che pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.



Molto più semplicemente il market comparison approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili (solitamente tre) compravenduti di recente e di prezzo noto.



In sostanza il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili e può essere applicata solo in presenza di un idoneo campione di riferimento.

Il lotto ricade all'interno di segmenti immobiliari attivi a livello commerciale e, di talché, si è ritenuto applicare a questi, il metodo sopra descritto, individuando di volta in volta, comparabili il più possibile simili, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	64.000,00	60.000,00	65.000,00
Consistenza	39,25	44,00	46,00	45,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.454,55	1.304,35	1.444,44
stato manutentivo	5,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	160,00	150,00	162,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.304,35	1.304,35	1.304,35
stato manutentivo	10 %	6.400,00	6.000,00	6.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		64.000,00	60.000,00	65.000,00
Data [mesi]		480,00	450,00	650,00
Prezzo unitario		-6.195,65	-8.804,35	-7.500,00
stato manutentivo		-6.400,00	0,00	-6.500,00
Prezzo corretto		51.884,35	51.645,65	51.650,00

51.726,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza: 0,46% < 1%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,25 x 1.317,88 = **51.726,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.726,79**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.726,79**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore precedentemente individuato deve essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia dell'esposizione creditizia, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,25	0,00	51.726,79	51.726,79
				51.726,79 €	51.726,79 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è divisibile in natura.



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 51.726,79



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 5.172,68

Aumento/riduzione per arrotondamento:

€. 4,11

Valore di vendita giudiziaria della quota dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 46.550,00

data 03/03/2026

il tecnico incaricato
Geom. Ing. Marco Sabbatini

