
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Codice fiscale: 09339391006

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Stima con il metodo M.C.A.	10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico € 63.500,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 29/06/2025, il sottoscritto Geom. Ing. Sabbatini Marco, con studio in Via A. Del Re, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email studiosabbatini@gmail.com, pec marco.sabbatini@pec.ording.roma.it, Tel. 3356178575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., con conseguente giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Sant'Adrea 26, piano primo. (Coord. Geografiche: 42.14292, 12.38435)



DESCRIZIONE

Abitazione in centro storico, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composta da ingresso, cucina, due camere, due wc, disimpegno e balcone.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2025.

Custode delle chiavi: custode giudiziario

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Sant'Adrea 26, piano primo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

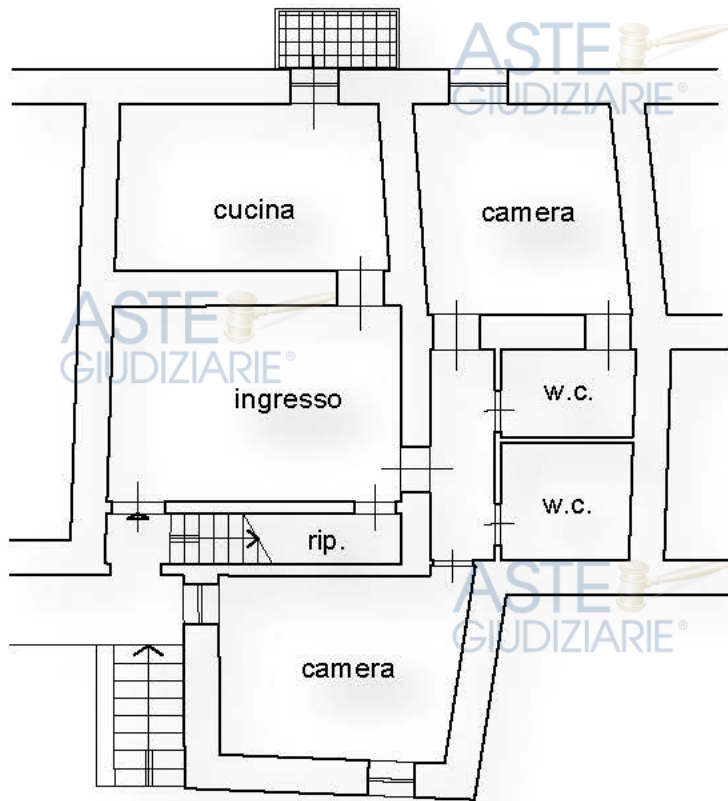
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

Nord fabbricato p.lla 116, Sud fabbricato p.lla 118, Est verso valle, Ovest Via Sant'Andrea.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	1°
balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,3	0,60 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				90,60 mq		



Via Sant'Andrea
Piano Primo

Planimetria stato dei luoghi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1940 al 23/12/2004	precedente proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 117, Sub. 4 Categoria A4
Dal 05/02/1940 al 23/12/2004	precedenti proprietari	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 117, Sub. 3 Categoria A4
Dal 23/12/2004 al 19/01/2015	debitore	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 117, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 101,00 mq Rendita € 695,93 Piano 1°
Dal 19/01/2015 al 19/01/2026	debitore	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 117, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 695,93 Piano 1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	117	502		A2	2	5,5	101 mq	695,93 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente eccetto una modifica per diversa distribuzione (spostamento porta su camera lato via comunale).

La difformità catastale potrà essere sanata parallelamente alla pratica edilizia in sanatoria di cui al paragrafo seguente, con costi computati nel medesimo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del cespite staggito è mediocre con impiantistica da eseguire/completare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di vecchia costruzione con muri a sacco e copertura a tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso della procedura il G.E. ha autorizzato la liberazione forzata dell'u.i.u.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2005 al 28/02/2019		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BARTOLOMUCCI FRANCO	09/05/2005	321044	50814
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	11/05/2005	29642	16958		
Dal 28/02/2019		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BUONAURO MASSIMO	28/02/2019	1463	1133
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	07/03/2019	11101	7749		

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 19/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 2 il 07/03/2019
Reg. gen. 1102 - Reg. part. 1732
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00

Rogante: notaio BUONAURO MASSIMO
Data: 28/02/2019
N° repertorio: 1464
N° raccolta: 1134

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 21/05/2025
Reg. gen. 28766 - Reg. part. 20734
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura
Note:

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona A (centro storico) del PRG vigente comunale.

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



STRALCIO P.R.G.



STRALCIO P.T.P.R. TAV. B

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Per l'immobile non risulta rilasciato certificato di agibilità.

La costruzione del complesso immobiliare nel quale fa parte il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente, per la fusione di due abitazioni distinte originariamente nei subalterni 3 e 4 in un'unica abitazione, l'attuale subalterno 502, stata presentata al Comune di Campagnano di Roma, D.I.A. prot. 18403/2004 e successivamente, per una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata presentata al Comune di Campagnano di Roma, C.I.L.A. prot. 18169/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ai fini dello svolgimento dell'incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONFORMITÀ EDILIZIA

NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale a corredo del titolo edilizio per diversa distribuzione (spostamento porta su camera lato via comunale).

L'aggiudicatario dovrà presentare istanza per CILA in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

Costo pratica edilizia e catastale (oneri professionali, diritti e sanzioni)

€ 3.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta alcuna amministrazione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Stima con il metodo M.C.A.

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 fisserà 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.

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: 16/07/2025

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 59

Prezzo: 47.000,00 pari a 796,61 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/07/2025

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 38

Prezzo: 38.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. (30/06/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	47.000,00	38.000,00
Consistenza	90,60	59,00	38,00
Data [mesi]	0	8,00	8,00
Prezzo unitario	-	796,61	1.000,00
stato conservativo e impiantistica	4,00	4,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	117,50	95,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	796,61	796,61
stato conservativo e impiantistica	15 %	7.050,00	5.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	47.000,00	38.000,00
Data [mesi]	940,00	760,00
Prezzo unitario	25.172,88	41.901,69
stato conservativo e impiantistica	0,00	-5.700,00
Prezzo corretto	73.112,88	74.961,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

Il prezzo marginale ottenuto è
soddisfacente.

2,47% <

74.037,29

3%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,60 x 817,19 = **74.037,41**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.037,41**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto): **€. 74.037,41**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Il valore di stima precedentemente individuato 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 delle esposizioni creditizie, 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 attendibile 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.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

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 O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - www.comparabilitali.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,60	0,00	74.037,41	74.037,41
				74.037,41 €	74.037,41 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€ 3.500,00

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

€ 70.573,41

Deprezamenti

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

Valore finale di stima Lotto n° 1 € 63.500,00*

* in cifra tonda

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 19/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sabbatini Marco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Sant'Adrea 26, piano primo.
Abitazione in centro storico, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, si compone di ingresso, cucina, due camere, due wc, disimpegno e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 117, Sub. 502, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO UNICO € 63.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campagnano di Roma (RM) - Via Sant'Adrea 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al p. primo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 117, Sub. 502, Categoria A2	Superficie	90,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del cespite staggito è mediocre.		
Descrizione:	Abitazione in centro storico, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, si compone di ingresso, cucina, due camere, due wc, disimpegno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 2 il 07/03/2019
Reg. gen. 1102 - Reg. part. 1732
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00

Rogante: notaio BUONAURO MASSIMO
Data: 28/02/2019
N° repertorio: 1464
N° raccolta: 1134

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 21/05/2025
Reg. gen. 28766 - Reg. part. 20734
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura
Note: