

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2018 e 369/23 del R.G.E.

promossa da

PRISMA SPV SRL

Codice fiscale: 05028250263

Partita IVA: 05028250263

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 17



SOMMARIO

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
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
STIMA CON IL METODO M.C.A.	10
VALUTAZIONE:.....	11
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	12
VALORE DI MERCATO (OMV):.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2018 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.900,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 13/06/2019, il sottoscritto 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Favale n° 40, edificio A, interno 4, piano 1° (Coord. Geografiche: 41.9600, 12.76292)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA FAVALE N° 40, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1°

Abitazione in fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno, n° 2 camere, disimpegno e w.c., oltre balcone a livello.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/11/2024.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Favale n° 40, edificio A, interno 4, 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:

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

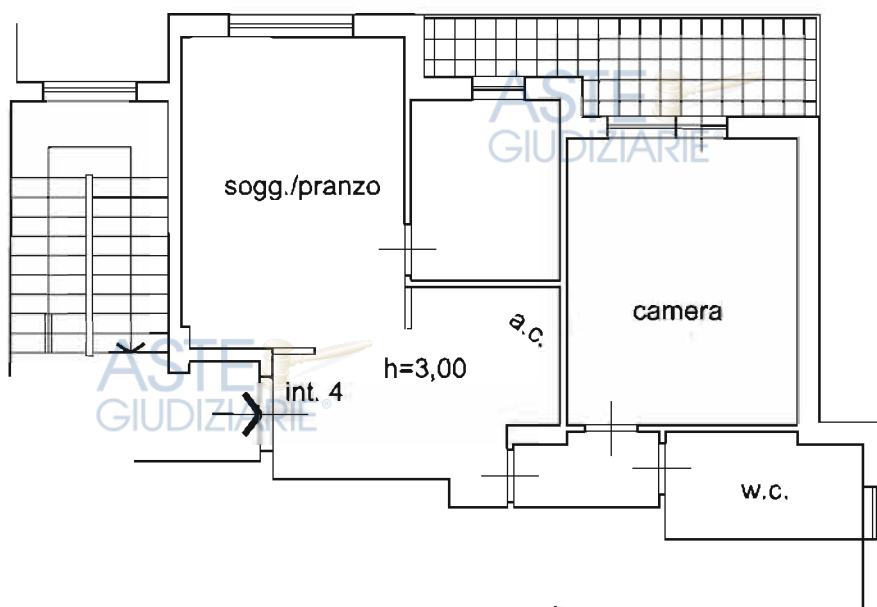
CONFINI

Nord p.lla 605, **Sud** fabb. p.lla 492, **Est** p.lla 1015, **Ovest** fosso demaniale



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	1°
Balcone	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				69,13 mq		



Piano Primo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 243, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 692,05 Piano 1°
Dal 12/12/2005 al 27/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 491, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 70 mq Rendita € 692,05 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
	63	491	9		A2	3	4	70 mq	692,05 €	1°	

CORRISPONDENZA CATASTALE: non conforme

- Si evidenzia la mancata corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente in banca dati.

Ritiene questo ufficio che l'attuale distribuzione interna non sia conforme alle disposizioni di cui al DM 05/07/75 in quanto, l'originaria cucina, ridotta nella consistenza e utilizzata come camera non abbia i requisiti minimi di consistenza dettati dalla norma e, perciò, non si ritiene necessario modificare la distribuzione originaria, che andrà ripristinata, con costi previsti nella sezione "CORRISPONDENZA EDILIZIA".

- Si evidenzia la mancata voltura catastale a seguito della nuova intestazione del bene all' AGENZIA DEL DEMANIO.

Ritiene questo ufficio che la criticità sarà superata con l'allineamento alla nuova ditta che si aggiudicherà il bene.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in stato manutentivo sufficiente con necessarie verifiche per impiantistica idraulica ed elettrica.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1970 al 29/11/2004		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio V. Sessano	18/12/1970	28750	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/12/1990	50189	35445
Dal 29/11/2004 al 29/05/2023		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio L. Bocca	29/11/2004	11273	7123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/12/2004	44835	71986
Dal 29/05/2023 al 27/01/2025		Ordinanza di devoluzione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trib.le di Torino			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/06/2023	32808	23079

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 02/12/2004
Reg. gen. 17949 - Reg. part. 71897
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio L. Bocca
Data: 29/11/2004
N° repertorio: 11274
N° raccolta: 7124
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 22/01/2018
Reg. gen. 2222 - Reg. part. 3025
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT S.P.A.

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 13/11/2023
Reg. gen. 61636 - Reg. part. 53959
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV SRL

Formalità a carico della procedura

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona C.

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

TITOLI EDILIZI

C.E. n° 37/69 e certificato di abitabilità del 21/06/1972.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ E LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente 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.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA: non conforme

Si evidenzia la mancata corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica assistita da titolo edilizio (stato finale rappresentato nel certificato di abitabilità).

Ritiene questo ufficio che l'attuale distribuzione interna non sia conforme alle disposizioni di cui al DM 05/07/75 in quanto, l'originaria cucina, ridotta nella consistenza e utilizzata come camera non abbia i

requisiti minimi di consistenza dettati dalla norma e, perciò, si ritiene necessario porre in essere opere per ripristino delle consistenze conformi alla norma sopra indicata.

Costi di regolarizzazione:

€3.000,00 (costi di ripristino)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esperto stimatore ha richiesto invano, a mezzo pec, le poste condominiali del debitore e il regolamento condominiale con relative tabelle all'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 fisserebbe 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.

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: 15/02/2023

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo fabbricato Superfici principali e
secondarie: 74

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.054,05 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/10/2023

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici principali e
secondarie: 82

Prezzo: 93.000,00 pari a 1.134,15 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. - O.M.I. (30/06/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Comune: TIVOLI Fascia/zona: Periferica/VILLA ADRIANA - PONTE LUCANO Codice zona: D2

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	78.000,00	93.000,00
Consistenza	69,13	74,00	82,00
Data [mesi]	0	24,00	16,00

Prezzo unitario	-	1.054,05	1.134,15
stato manutentivo fabbricato	6,00	6,00	6,00
posizione fabbricato	5,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,42	325,00	387,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.054,05	1.054,05
stato manutentivo fabbricato	5 %	3.900,00	4.650,00
posizione fabbricato	10 %	7.800,00	9.300,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		78.000,00	93.000,00
Data [mesi]		7.800,00	6.200,00
Prezzo unitario		-5.133,24	-13.565,68
stato manutentivo fabbricato		0,00	0,00
posizione fabbricato		0,00	-9.300,00
Prezzo corretto		80.666,76	76.334,32

78.500,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

5,37%

<

6%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

69,13

x

1.135,55

=

78.500,57

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 attenibile 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, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - www.comparabilitali.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,13	0,00	78.500,57	78.500,57
				78.500,57 €	78.500,57 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.500,57**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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	10,00	%

Valore finale di stima: 67.900,00*

* 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 13/02/2025



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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure RR.II. aggiornate debitori
- ✓ Comunicazione amm.ne condominiale
- ✓ Titoli edilizi
- ✓ Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Favale n° 40, edificio A, interno 4, piano 1°. Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 63, Part. 491, Sub. 9**, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 67.900,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Favale n° 40, edificio A, interno 4, piano 1°		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia Immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 491, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	69,13 mq
Stato conservativo:	sufficiente		
Descrizione:	Abitazione in fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno, n° 2 camere, disimpegno e w.c., oltre balcone a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 02/12/2004
Reg. gen. 17949 - Reg. part. 71897
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio L. Bocca
Data: 29/11/2004
N° repertorio: 11274
N° raccolta: 7124

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 22/01/2018
Reg. gen. 2222 - Reg. part. 3025
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT S.P.A.

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 13/11/2023
Reg. gen. 61636 - Reg. part. 53959
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV SRL

Formalità a carico della procedura

