

## TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.

promossa da



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                               | 5  |
| Stato conservativo .....                                           | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 8  |
| Regolarità edilizia.....                                           | 8  |
| Stima/Formazione lotti.....                                        | 9  |
| STIMA CON IL METODO M.C.A.....                                     | 10 |
| VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....                           | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.500,00</b> .....         | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 16 |

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. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via Casarino 3, p. T-1°



Abitazione composta da monolocale con w.c., disimpegno, con accesso dal balcone esterno al piano terra, oltre due soffitte al piano primo.



FRONTE STRADA

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via Casarino 3, p. T-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:

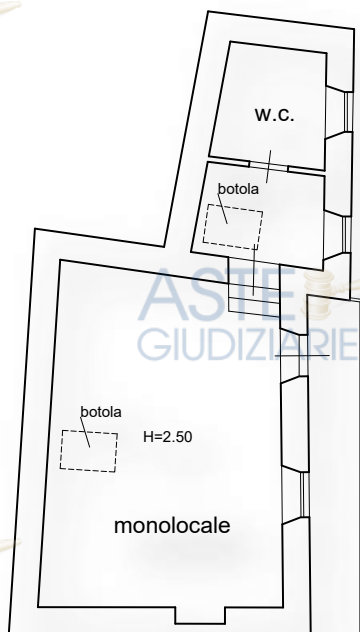
(Proprietà 1/1)

### CONFINI

N p.lla 324, S/O Via Casarino, E p.lla 322

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 29,00 mq         | 43,00 mq         | 1            | 43,00 mq                 | 2,50 m  | terra |
| soffitte                              | 29,00 mq         | 43,00 mq         | 0,33         | 14,19 mq                 | 1,50 m  | 1°    |
| balcone                               | 6,00 mq          | 6,00 mq          | 0,25         | 1,50 mq                  | 0,00 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 58,69 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 58,69 mq                 |         |       |



via Casarino

Piano Terra



Piano Primo

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 30/11/1997 | altri soggetti | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 325, Sub. 1<br>Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 0,17<br>Piano 1°                                 |
| Dal 30/11/1997 al 05/05/2025 | debitore       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 325, Sub. 1<br>Categoria A4 Cl.3, Cons. 4<br>Superficie catastale 81 mq<br>Rendita € 194,19 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 |
|                         | 10     | 325   | 1    |                     | A4        | 3      | 4           | 81 mq                | 194,19 € | 1°    |          |

## Corrispondenza catastale

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

Lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetria agli atti catastali non sono conformi per errata

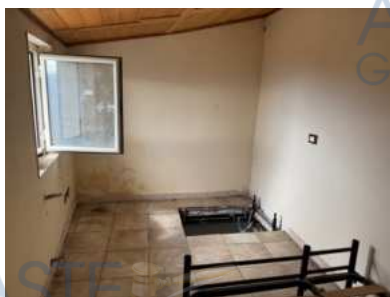
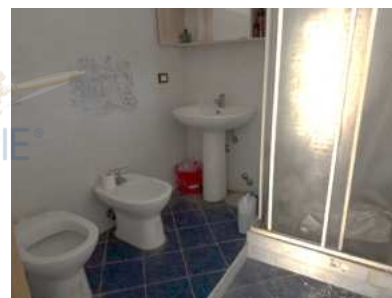
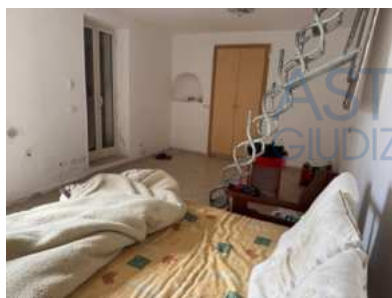
rappresentazione di vano finestra della soffitta, diversa distribuzione spazi interni (chiusura interna della porta d'accesso diretto sulla via pubblica, eliminazione di divisori al p.t.) ed errata toponomastica.

Si rappresenta che, in sede di nuova denuncia per migliore rappresentazione grafica, è probabile una diminuzione della rendita catastale per probabile errore nel censimento agli atti (4 vani).

**costi regolarizzazione € 500,00**

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in stato manutentivo appena sufficiente con evidenti segni di ammaloramento dovuto a infiltrazioni pregresse.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti             |            |               |             |
|------------------------------|-----------|------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/07/1997 al 21/09/2005 |           | compravendita    |            |               |             |
|                              |           | Rogante          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | notaio G. Giorgi | 27/07/1997 | 67101         | 11631       |

|                                                   |                      |             |                      |                    |
|---------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <p>Dal <b>21/09/2005</b> al <b>05/05/2025</b></p> | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                                   | Roma 2               | 30/07/1997  | 26252                | 16822              |
|                                                   | <b>compravendita</b> |             |                      |                    |
|                                                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                                   | notaio G. Giorgi     | 21/09/2025  | 91864                | 18920              |
|                                                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                                   | Roma 2               | 27/09/2005  | 62804                | 36857              |
|                                                   |                      |             |                      |                    |

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 Roma 2 aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 07/02/2008  
 Reg. gen. 7441 - Reg. part. 1446  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100,00  
 A favore di MELIORBANCA SPA

Formalità a carico della procedura  
 Rogante: notaio E. Casalino  
 Data: 05/02/2008  
 N° repertorio: 35244  
 N° raccolta: 14987

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 03/02/2011

Reg. gen. 5009 - Reg. part. 3107

Quota: 1/1

A favore di ITALFONDIARIO SPA

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 08/08/2024

Reg. gen. 46330 - Reg. part. 34297

Quota: 1/1

A favore di

## NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona A (centro storico).

Soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

Non soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici



STRALCIO P.R.G.



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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 (art. 40 c. 3 L. 47/85)

Per il fabbricato residenziale di vecchio impianto, di cui è parte il bene pignorato, non è stato possibile reperire presso il comune, il titolo edilizio abilitativo e/o l'elaborato di progetto assentito; da ciò l'impossibilità di un congruo riscontro del suo stato originario.

Tuttavia, per lo stesso fabbricato è possibile presumere l'esistenza in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942; pertanto, l'immobile pur edificato senza licenza, deve ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico, come provata dalla presenza del fabbricato nella canapina d'impianto catastale.



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

### **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.

### **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 (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.

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: 01/02/2024  
Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it)  
Descrizione: abitazione  
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare  
Superfici principali e secondarie: 69,00  
Prezzo: 22.500,00 pari a 326,09 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2024  
Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it)  
Descrizione: abitazione  
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare  
Superfici principali e secondarie: 35,00  
Prezzo: 19.000,00 pari a 542,86 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/05/2022  
Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it)  
Descrizione: abitazione  
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare  
Superfici principali e secondarie: 62,00  
Prezzo: 21.500,00 pari a 346,77 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:            | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|-----------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo                      | -     | 22.500,00     | 19.000,00     | 21.500,00     |
| Consistenza                 | 58,69 | 69,00         | 35,00         | 62,00         |
| Data [mesi]                 | 0     | 15,00         | 15,00         | 37,00         |
| Prezzo unitario             | -     | 326,09        | 542,86        | 346,77        |
| stato manutenzione generale | 5,00  | 3,00          | 5,00          | 4,00          |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche:            | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|-----------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]                 | 0,25                | 56,25         | 47,50         | 53,75         |
| Prezzo unitario             | prezzo medio minimo | 326,09        | 326,09        | 326,09        |
| stato manutenzione generale | 20 %                | 4.500,00      | 3.800,00      | 4.300,00      |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:            |  | COMPARATIVO 1    | COMPARATIVO 2    | COMPARATIVO 3    |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                      |  | 22.500,00        | 19.000,00        | 21.500,00        |
| Data [mesi]                 |  | 843,75           | 712,50           | 1.988,75         |
| Prezzo unitario             |  | -3.361,96        | 7.725,00         | -1.079,35        |
| stato manutenzione generale |  | 9.000,00         | 0,00             | 4.300,00         |
| <b>Prezzo corretto</b>      |  | <b>28.981,79</b> | <b>27.437,50</b> | <b>26.709,40</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:

**27.709,57**

7,84% < 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,69 x 472,13 = **27.709,31**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.709,31**

## 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, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - [www.comparabilitali.it](http://www.comparabilitali.it)

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | Appartamento | 58,69       | 0,00            | 27.709,31          | 27.709,31          |
|    |              |             |                 | <b>27.709,31 €</b> | <b>27.709,31 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità:

**€ 500,00**

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

**€ 27.209,31**

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                                        | Valore | Tipo |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Riduzione del valore 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: 24.500,00\***

\* 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 07/05/2025

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
- ✓ Foto

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Romano (RM) - Via Casarino, 3  
Monolocale con w.c. al piano terra oltre due soffitte al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 325, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 24.500,00**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                            |            |          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | San Vito Romano (RM) - Via Casarino, 3                                                                                                     |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                  | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 325, Sub. 1, Categoria A4                                                  | Superficie | 58,69 mq |
| Stato conservativo:                        | STATO DI CONSERVAZIONE: sufficiente                                                                                                        |            |          |
| Descrizione:                               | Abitazione composta da monolocale con w.c., disimpegno, con accesso dal balcone esterno al piano terra, oltre due soffitte al piano primo. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                         |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                         |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                     |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 07/02/2008

Reg. gen. 7441 - Reg. part. 1446

Quota: 1/1

Importo: € 100,00

A favore di MELIORBANCA SPA

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio E. Casalino

Data: 05/02/2008

N° repertorio: 35244

N° raccolta: 14987

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 03/02/2011

Reg. gen. 5009 - Reg. part. 3107

Quota: 1/1

A favore di ITALFONDIARIO SPA

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 08/08/2024

Reg. gen. 46330 - Reg. part. 34297

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura