

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Codice fiscale: 09339391006

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza	5
.....	5
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
STIMA CON IL METODO M.C.A.	9
VALUTAZIONE:.....	10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	12
VALORE DI MERCATO (OMV):.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.200,00	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 Cave (RM) - Via Roma 17, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 41.81871, 12.92799)



L'abitazione, parte di un fabbricato di maggior consistenza di n° 3 piani fuori terra, si compone di soggiorno/pranzo, angolo cottura, wc e n° 2 camere.



LATO INTERNO



LATO VIA ROMA

L'accesso all'abitazione si esercita attraverso il civico 17 dove è posta una scala condominiale che termina su un camminamento, sino a raggiungere il cespite staggito.



VANO SCALA VERSO VIA ROMA



CAMMINAMENTO CONDOMINIALE

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2025.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Roma 17, piano 2-3

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:

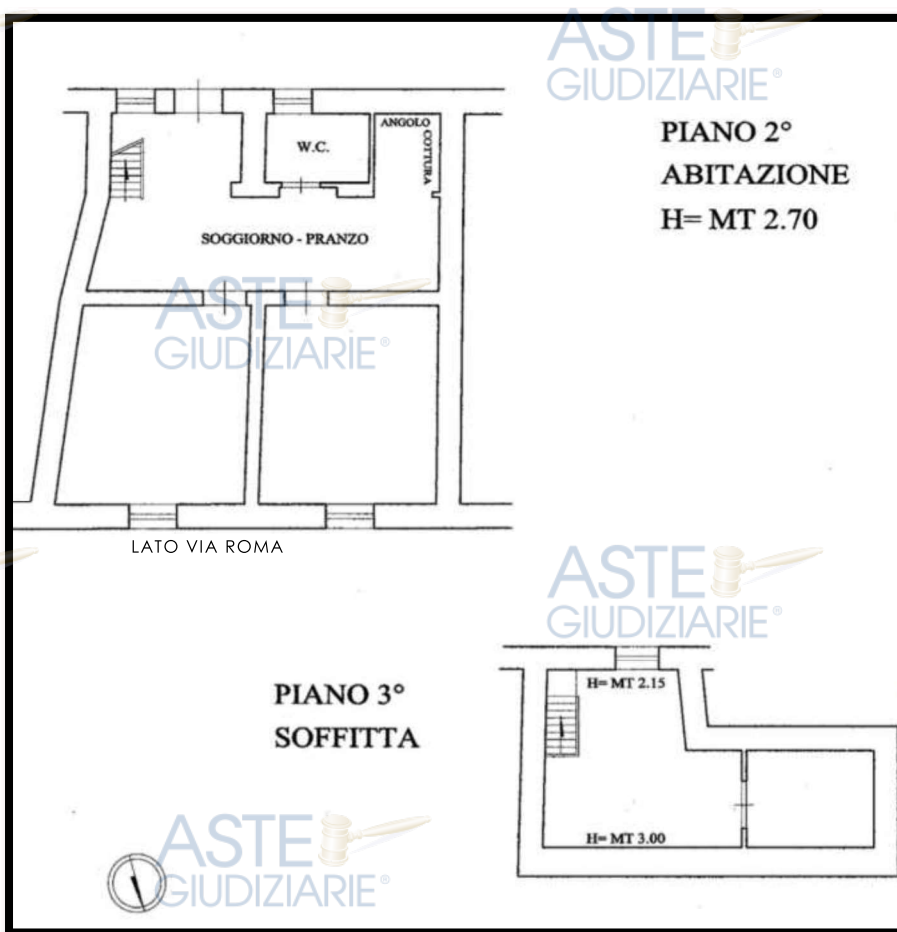
-

CONFINI

NORD Via Roma, **SUD** camminamento condominiale, **EST** fabbricato p.lla 443, **OVEST** p.lla 441

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	63,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	2°
soffitta	26,00 mq	30,00 mq	0,33	9,90 mq	2,50 m	3°
Totale superficie convenzionale:				79,90 mq		



STRALCIO PLANIMERIA CATASTALE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2003 al 26/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 442, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 165,27 Piano 2-3

DATI CATASTALI

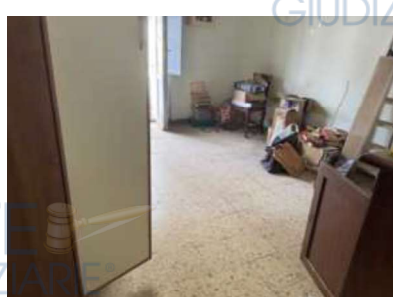
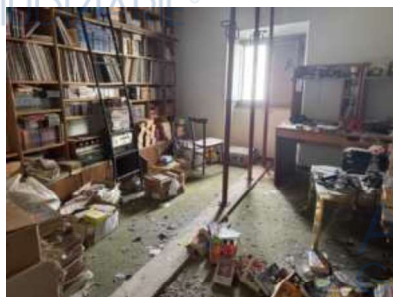
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	442	501		A4	3	4	92 mq	165,27 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in stato manutentivo scarso con evidenti segni di degrado (controsoffitto in rovina, rifiniture e rivestimenti divelti, etc).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in aderenza con tipologia costruttiva in muratura portante e tetto a falde.
Stato manutentivo dell'intero fabbricato sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2003 al 26/02/2025	debitore	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C. Andretta	23/12/2003	11547	5299
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	17/01/2004	2137	1508

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 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 17/01/2004
Reg. gen. 0 - Reg. part. 349
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO C. ANDRETTA

Data: 23/12/2003

N° repertorio: 11548

N° raccolta: 0

Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 04/12/2023 ai nn. 66290/9907

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 2 il 04/06/2024

Reg. gen. 30421 - Reg. part. 22447

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Formalità a carico della procedura

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successiva DIA prot. n. 10434/03

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente non pagate: € 1.640,00

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.

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: 15/11/2023

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 51,00

Prezzo: 31.500,00 pari a 617,65 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2023

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 73,00

Prezzo: 37.000,00 pari a 506,85 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: Comune: CAVE B1/Centrale/CENTRO ABITATO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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
Prezzo	-	31.500,00	37.000,00
Consistenza	79,90	51,00	73,00

Data [mesi]	0	16,00	24,00
Prezzo unitario	-	617,65	506,85
stato manutentivo fabbricato	6,00	5,00	5,00
posizione fabbricato	5,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,42	131,25	154,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	506,85	506,85
stato manutentivo fabbricato	10 %	3.150,00	3.700,00
posizione fabbricato	10 %	3.150,00	3.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	31.500,00	37.000,00
Data [mesi]	2.100,00	3.700,00
Prezzo unitario	14.647,95	3.497,26
stato manutentivo fabbricato	3.150,00	3.700,00
posizione fabbricato	0,00	0,00
Prezzo corretto	51.397,95	47.897,26

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **49.647,60**
 Divergenza: 6,81% < 7%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,90 x 621,37 = **49.647,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato manutentivo	-4.964,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.682,71**

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,90	0,00	44.682,71	44.682,71
				44.682,71 €	44.682,71 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€ 0,00

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

€ 44.682,71

Deprezamenti

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: 40.200,00*

* 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 26/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure RR.II. aggiornate debitori
- ✓ Comunicazioni amm.ne condominiale
- ✓ Titoli edilizi
- ✓ Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Via Roma 17, piano 2-3
Abitazione composta da soggiorno/pranzo, angolo cottura, wc e n° 2 camere
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 442, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 40.200,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cave (RM) - Via Roma 17, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 442, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	79,90 mq
Stato conservativo:	l'immobile versa in stato conservativo scarso.		
Descrizione:	Abitazione composta da soggiorno/pranzo, angolo cottura, wc e n° 2 camere		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

- **ipoteca volontaria** derivante da ATTO DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 17/01/2004
Reg. gen. 0 - Reg. part. 349
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO C. ANDRETTA

Data: 23/12/2003

N° repertorio: 11548

N° raccolta: 0

Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 04/12/2023 ai nn.66290/9907

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma 2 il 04/06/2024
Reg. gen. 30421 - Reg. part. 22447
Quota: 1/1
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Formalità a carico della procedura