

# TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 236/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE® **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
Codice fiscale: 05828330638



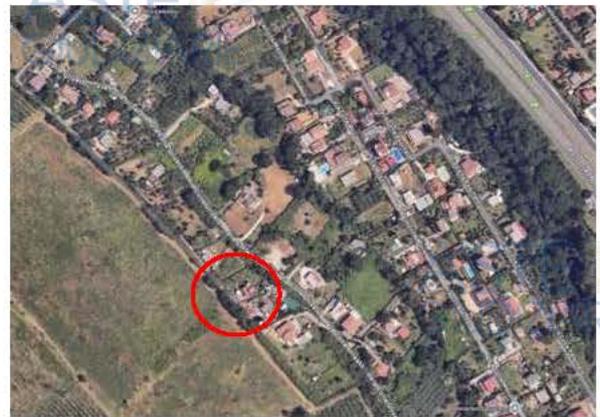
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Stima con il metodo del costo (Cost Approach) .....	10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 236/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.700,00</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 Zagarolo (RM) - Via Colle Vigneto, 25 (Coord. Geografiche: 41.8615, 12.7739)



Abitazione indipendente con corte esclusiva, composta al piano terra da soggiorno, cucina, due camere e w.c. e al piano primo da due soffitte, w.c. e terrazzo oltre cantina al piano S1°.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 Zagarolo (RM) - Via Colle Vigneto n° 25, piano T-1-S1

### 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 208, **SUD** p.lla 206, **EST** p.lla 155, **OVEST** via colle vigneto

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	66,80 mq	1	66,80 mq	3,00 m	Terra
locali soffitta e wc	33,50 mq	42,50 mq	0,50	14,03 mq	2,30 m	1°
terrazzo	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	1°
cantina	24,20 mq	28,50 mq	0,33	9,42 mq	2,10 m	S1°
corte esclusiva	1.040,00 mq	1.040,00 mq	0,02	20,80 mq	2,10 m	S1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,30 mq</b>		

PLANIMETRIA STARTO DEI LUOGHI



Piano Primo



Piano S1°

porzioni senza titolo edilizio da demolire



Piano Terra verso via del Vigneto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1985 al 22/04/2010	altro soggetto	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 207, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,00 Rendita € 529,37 Piano T-1-°S1°
Dal 22/04/2010 al 09/05/2025	debitore	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 207, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,00 Superficie catastale 93 mq Rendita € 529,37 Piano T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	207	2		A7	3	5,00	93 mq	529,37 €	T-1-S1		

### Corrispondenza catastale

#### Non sussiste corrispondenza catastale.

Fatta eccezione per gli ampliamenti non legittimi (vedi conformità urbanistica/edilizia), che dovranno essere oggetto di demolizione e per il cambio d'uso al p. 1° (da locali soffitta a camere) e diversa distribuzione spazi interni che dovranno essere ripristinati, lo stato dei luoghi rilevato del fabbricato principale è conforme alla rappresentazione planimetria agli atti catastali, fatta eccezione per l'errata toponomastica.

La difformità potrà essere risolta attraverso istanza per aggiornamento della toponomastica.

**costi regolarizzazione € 300,00**

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si abitazione in stato manutentivo mediocre.



SOFFITTA

SOFFITTA

nulla da segnalare

Fabbricato edificato in muratura portante con copertura a tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data di accesso l'immobile risultava non abitato e nelle disponibilità della debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1974 al 03/06/2010		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio A. Tassitani Farfaglia	14/10/1974	.	.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/10/1974	28830	24062
Dal 03/06/2010 al 09/05/2025		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P. Caparelli	03/06/2010	79834	27580
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/06/2010	35660	20612

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 20 aggiornate al 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2010  
Reg. gen. 35661 - Reg. part. 8222  
Quota: 1/1  
Importo: € 260,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: notaio P. Capparelli  
Data: 03/06/2010  
N° repertorio: 79835  
N° raccolta: 27581

### Trascrizioni

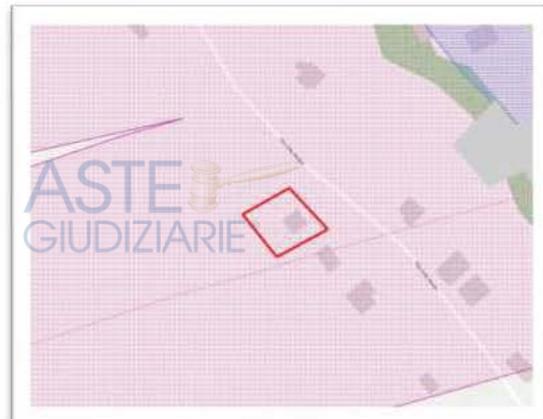
- **pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 30/07/2024  
Reg. gen. 43390 - Reg. part. 32024  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona E (agricola).  
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

Fabbricato legittimato con C.E. in sanatoria n° 2063/05 ai sensi della L. 47/85.  
Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.  
Smaltimento acque reflue tramite fossa a tenuta Imhoff.  
Approvvigionamento acqua con condotta consortile.

**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.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

**NON SUSSISTE** corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio.

Difatti, oltre il cambio per il cambio d'uso al p. 1° (da locali soffitta a camere) e diversa distribuzione spazi interni dovuta all'accesso attuale dalla camera fronte strada, che andranno ripristinati in conformità al titolo edilizio, dovranno essere demoliti l'ampliamento e il portico eseguiti in aderenza al fabbricato così come, le fabbriche realizzate su via del Vigneto (muratura) e sulla corte esclusiva (in legno).

Costo demolizione e ripristini

€ 5.000,00



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 DEL COSTO (COST APPROACH)

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

L'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili speciali, complessi o che versano in particolari condizioni e che hanno quindi, un mercato limitato.

Difatti, non esistendo un mercato attivo per la tipologia di costruzione oggetto di stima (mancanza di potenziali comparabili), non è possibile poter adottare il metodo del confronto denominato M.C.A. market comparison approach.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

Il costo effettivo della costruzione (struttura, edilizia ed impianti), è stato individuato attraverso l'analisi della banca dati CRESME.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$Cc = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$  dove:

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico  $X_{1,n}$

= fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)



- fattori correttivi esogeni - riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

## CALCOLO VALORE

Nella tabella che segue si è individuato il valore del costo di costruzione con il deprezzamento delle strutture e degli impianti (vetusta) e i coefficienti qualitativi propri dell'area dove è situato il compendio.

FABBRICATO			
dato CRESME			
Costo di costruzione al mq			€ 1.071,68 V
edilizia	55,14%		€ 590,92
strutture	32,82%		€ 351,73
impianti elettrici	5,38%		€ 57,66
altri impianti	6,66%		€ 71,37
incidenza dell'area di sedime 12% di V			€ 128,60 a
incidenza delle spese tecniche 5% di V			€ 53,58 b
L'incidenza degli oneri concessori 5% di V			€ 53,58 c
incidenza degli oneri finanziari 13% (V+a+b+c)			€ 169,97 d
incidenza del profitto 12,44% di (V+a+b+c+d)			€ 183,79 e
deprezzamenti			€ 589,53
	vetustà anni	vita utile anni	
strutture	40	75	€ 364,49
edilizia	25	35	€ 168,84
impianti	25	30	€ 21,51
			€ 554,83 f
costo deprezzato/mq (a+b+c+d+e+f)			€ 1.144,36
coefficienti qualitativi			
zona urbanistica	0,8		
stato di conservazione	0,85		
	0,68		
Valore/mq			€ 778,17

$$\text{Valore} = \text{mq } 116,30 \times \text{€ } 778,17 = \text{€ } 90.500,00^*$$

\* in cifra tonda

## 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 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.

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 O.M.I.

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	116,30	0,00	90.500,00	90.500,00
				<b>90.500,00 €</b>	<b>90.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 5.300,00

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

€. 85.200,00

#### 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: 76.700,00\***

\* 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 09/05/2025

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
- ✓ Legittimità edilizie
- ✓ Foto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Vigneto, 25  
Abitazione indipendente con corte esclusiva, composta al piano terra da soggiorno, cucina, due camere e w.c. e al piano primo da due soffitte, w.c. e terrazzo oltre cantina al piano S1°.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 207, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: zona E

**Prezzo base d'asta: € 76.700,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.700,00**

Bene N° 1 – Abitazione indipendente con corte esclusiva			
<b>Ubicazione:</b>	Zagarolo (RM) - Via.Colle Vigneto, 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipo logia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 207, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie convenzionale</b>	116,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione indipendente con corte esclusiva, composta al piano terra da soggiorno, cucina, due camere e w.c. e al piano primo da due soffitte, w.c. e terrazzo oltre cantina al piano S1°.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2010  
Reg. gen. 35661 - Reg. part. 8222  
Quota: 1/1  
Importo: € 260,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio P. Capparelli

Data: 03/06/2010

N° repertorio: 79835

N° raccolta: 27581

**Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 30/07/2024  
Reg. gen. 43390 - Reg. part. 32024  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Formalità a carico della procedura