

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2024 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05045600268

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.....	4
Consistenza	4
.....	5
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
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 242/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.400,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

Con ordinanza fuori udienza 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. 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 Fonte Nuova (RM) - Via Lagonegro n° 10, int. 1, piano S1° (Coord. Geografiche: 41.98020, 12.64317)



DESCRIZIONE

Abitazione al p. S1° con accesso indipendente, in fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno, angolo cottura, camera, w.c., ripostiglio, intercapedine, grotta e corte esclusiva



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 Fonte Nuova (RM) – località Santa Lucia, Via Lagonegro n° 10, int. 1, piano 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 fabbricato p.lla 2211, **Sud** via Lagonegro, **Est** fabbricato p.lla 2206, **Ovest** foglio 3 p.lla 1230,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,90 mq	91,30 mq	1	91,30 mq	2,70 m	S1°
interc. - grotta	15,70 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	2,70 m	S1°
corte esclusiva	80,00 mq	80,00 mq	0,1	8,00 mq	0,00 m	S1°
Totale superficie convenzionale:				107,70 mq		



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2007 al 27/04/2009*	altri soggetti	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2212, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 599,09 Piano S1°
Dal 27/04/2009 al 23/09/2021*	debitori	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2212, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 104 mq Rendita € 599,09 Piano S1°
Dal 23/09/2021 al 12/03/2025	debitori	Catasto Fabbricati Sez. MEN, Fg. 41, Part. 2212, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 104 mq Rendita € 599,09 Piano S1°

* Dal 10/08/2007 al 27/04/2009 comune censuario MENTANA

* Dal 27/04/2009 al 23/09/2021 comune censuario MENTANA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	41	2212	503		A7	3	4	104 mq	599,09 €	S1°	

CORRISPONDENZA CATASTALE

NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nella banca dati dell'ufficio erariale, per diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità potrebbe essere risolta con una variazione catastale ma, viste le criticità evidenziate nella successiva verifica di conformità edilizia, l'unità immobiliare dovrà essere oggetto di adeguamento alle norme igienico sanitarie e pertanto, i costi di adeguamento catastale sono computati all'interno dei costi stimati nel capitolo edilizio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre.



Nulla da segnalare

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2003 al 23/06/2009		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M. Fanfani	25/07/2003	47689	.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/07/2003	37243	24669
Dal 23/06/2009 al 12/03/2025	debitori	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio A. Bianchi	23/06/2009	104790	41574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/06/2009	40529	21031

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 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Roma 2 il 26/06/2009

Reg. gen. 40530 - Reg. part. 12488

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di B@NCA 24-7 S.p.a.

Formalità a carico della procedura

Rogante: A. Bianchi

Data: 23/06/2009

N° repertorio: 104791

N° raccolta: 141575

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 19/06/2024

Reg. gen. 33742 - Reg. part. 24918

Quota: 1/1

A favore di ISEO SPV S.r.l.

Formalità a carico della procedura

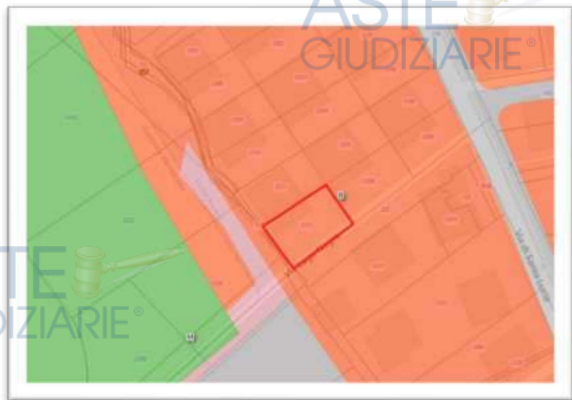
NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona B (completamento edilizio).

Non 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

L'abitazione è stata legittimata con C.E. in sanatoria n° 63/2003
Certificato di Agibilità rilasciato in data 24/06/2011 prot. 15759

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.

CONFORMITÀ EDILIZIA

NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali oggetto di titolo edilizio causa una diversa distribuzione degli spazi interni.

La diversa distribuzione, cambio d'uso del w.c. in camera con aumento di superficie, con diminuzione della superficie nella camera esistente, il cambio d'uso della grotta in w.c. e, in ultimo, la demolizione del ripostiglio nel soggiorno, non appaiono conformi al DM 05/07/75 (norma igienico sanitarie) e quindi, l'eventuale aggiudicatario dovrà porre in essere opere edilizie finalizzate a rendere conforme alle norme igienico sanitarie, nonché ripristinare quelle superficie destinate ad uso non residenziale.
costo per adeguamenti € 4.000,00

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha evidenza di 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: 13/06/2024 Fonte di informazione:

www.comparaitalia.it Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici principali e secondarie: 58

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.086,21 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it Descrizione:

abitazione e posto auto Indirizzo: medesimo segmento

immobiliare Superfici principali e secondarie: 101

Prezzo: 103.030,00 pari a 1.020,10 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 15/06/2023

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it Descrizione:

abitazione

Indirizzo: medesimo fabbricato Superfici principali e

secondarie: 132

Prezzo: 130.000,00 pari a 984,85 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. - O.M.I. (01/07/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Comune: FONTE NUOVA

Fascia/zona: Suburbana/SANTA LUCIA

Codice zona: E1

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	63.000,00	103.030,00	130.000,00
Consistenza	107,70	58,00	101,00	132,00
Data [mesi]	0	9,00	12,00	21,00
Prezzo unitario	-	1.086,21	1.020,10	984,85
qualità fabbricato	6,00	6,00	6,00	6,00
consistenza unità	6,00	5,00	5,00	4,00
stato manutentivo unità (criticità dovuta a umidità)	4,00	6,00	5,00	6,00
piano abitazione	4,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	157,50	257,58	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	984,85	984,85	984,85
qualità fabbricato	10 %	6.300,00	10.303,00	13.000,00
consistenza unità	10 %	6.300,00	10.303,00	13.000,00
stato manutentivo unità (criticità dovuta a umidità)	5 %	3.150,00	5.151,50	6.500,00
piano abitazione	10 %	6.300,00	10.303,00	13.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	63.000,00	103.030,00	130.000,00
Data [mesi]	1.417,50	3.090,90	6.825,00
Prezzo unitario	48.946,97	6.598,48	-23.931,82
qualità fabbricato	0,00	0,00	0,00

consistenza unità	6.300,00	10.303,00	26.000,00
stato manutentivo			
unità (criticità dovuta a umidità)	-6.300,00	-5.151,50	-13.000,00
piano abitazione	-12.600,00	-20.606,00	-26.000,00
Prezzo corretto	100.764,47	97.264,88	99.893,18

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **99.307,51**
Divergenza: 3,47% < **4%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,70 x 922,08 = **99.308,02**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
regimentazione acque provenienti da strada comunale a quota superiore (5% valore)	-4.965,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.342,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.342,62**

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 Fontenuova, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - www.comparabilitali.it

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,70	0,00	94.342,62	94.342,62
				94.342,62 €	94.342,62 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 4.000,00

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

€. 90.432,62

Deprezamenti

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

Valore finale di stima 81.400,00*

* 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 12/03/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Titoli di provenienza
- ✓ Visure RR.II. aggiornate
- ✓ Certificazione edilizia
- ✓ Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con corte esclusiva ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Lagonegro n° 10, interno 1, piano S1°
Abitazione al p. S1° con accesso indipendente, in fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno, angolo cottura, camera, w.c., ripostiglio, intercapedine, grotta e corte esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2212, Sub. 503, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 81.400,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.400,00

Bene N° 1 – Appartamento con corte esclusiva			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - Via Lagonegro n° 10, interno 1, piano S1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2212, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	107,70 mq
Stato conservativo:	l'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre		
Descrizione:	Abitazione al p. S1° con accesso indipendente, in fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno, angolo cottura, camera, w.c., ripostiglio, intercapedine, grotta e corte esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Iscritto a Roma 2 il 26/06/2009

Reg. gen. 40530 - Reg. part. 12488

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di B@NCA 24-7 S.p.a.

Formalità a carico della procedura

Rogante: A. Bianchi

Data: 23/06/2009

N° repertorio: 104791

N° raccolta: 141575

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 19/06/2024

Reg. gen. 33742 - Reg. part. 24918

Quota: 1/1

A favore di ISEO SPV S.r.l.

Formalità a carico della procedura