

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.

promossa da

Gaia SPV S.r.l.

Codice fiscale: 10365730968



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
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
Regolarità edilizia.....	9
.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Stima con il metodo del costo (Cost Approach)	10
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico- Prezzo base d'asta: € 118.600,00	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 Palombara Sabina (RM) - Strada dei Salici, 5, p. t. (Coord Geografiche 42.0759, 12.75783)



DESCRIZIONE

Abitazione con corte esclusiva composta da ingresso, soggiorno/pranzo con a.c., n° 2 camere e w.c., con portico e ripostiglio esterno.



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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada dei Salici, 5, piano Terra

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 840, SUD p.lla 860, EST p.lla 23, OVEST strada dei salici

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	72,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,80 m	terra
portico	50,00 mq	50,00 mq	0,30	15,00 mq	3,00 m	terra
ripostiglio	11,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	2,80 m	terra
corte esclusiva	1300,00 mq	1300,00 mq	0,02	26,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				123,60 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/12/2008	altri soggetti	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 662, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Graffato 49/662/2
Dal 09/12/2008 al 09/08/2021	.	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 874, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 695,93 Piano Terra Graffato 49/874/2

DATI CATASTALI

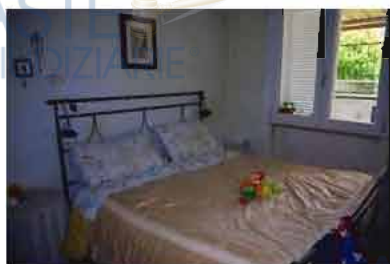
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	874	1		A7	3	5,5	122 mq	695,93 €	Terra	49/874/2

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'immobile è in sufficiente stato conservativo.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato realizzato in muratura portante e copertura inclinata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1992 al 02/02/2010		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio L. Indelicato	12/03/1992	26451	5094
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 02/02/2010 al 19/05/2025		Roma 2	04/04/1992	17437	11882
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C. Gaddi	02/02/2010	16643	12262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/02/2010	7386	3396

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 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 04/02/2010

Reg. gen. 7387 - Reg. part. 1370

Quota: 1/1

Importo: € 250,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio C. Gaddi

Data: 02/02/2010

N° repertorio: 16644

N° raccolta: 12263

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/10/2022

Reg. gen. 55652 - Reg. part. 39791

Quota: 1/1

A favore di SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L.

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 20/06/2024

Reg. gen. 33975 - Reg. part. 25088

Quota: 1/1

A favore di Gaia SPV S.r.l.

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3276/23

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici



STRALCIO P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato legittimato con C.E. in sanatoria n° 225513/04/2021 e successiva SCIA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni.

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

Smaltimento acque reflue tramite fossa a tenuta Imhoff, impianto fotovoltaico non verificabile.

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

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

Si evidenzia la realizzazione sulla corte pertinenziale di manufatto in legno non legittimato da titolo che dovrà essere oggetto di demolizione

Costo demolizione e ripristini

€ 3.000,00



MANUFATTO DA DEMOLIRE

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:

$CC = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn$ dove:

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

$X1, n$ = fattore correttivo endogeno

$Y1, n$ = 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			€ 992,29 V
edilizia	51,05%	€ 506,56	
strutture	36,70%	€ 364,17	
impianti elettrici	5,59%	€ 55,47	
altri impianti	6,67%	€ 66,19	
incidenza dell'area di sedime 12% di V		€ 119,07	a
incidenza delle spese tecniche 5% di V		€ 49,61	b
L'incidenza degli oneri concessori 5% di V		€ 49,61	c
incidenza degli oneri finanziari 13% (V+a+b+c)		€ 157,38	d
incidenza del profitto 12,44% di (V+a+b+c+d)		€ 170,18	e
Deprezzamenti			
	vetustà anni	vita utile anni	
strutture	30	75	€ 522,44
edilizia	20	35	€ 217,10
impianti	15	30	€ 60,83
			€ 800,37 f
costo deprezzato/mq (a+b+c+d+e+f)			€ 1.346,22
coefficienti qualitativi			
zona urbanistica	0,9		
stato di conservazione	0,9		
	0,81		
Valore/mq			€ 1.090,44

Valore = mq 123,60 x € 1.090,448 = **€ 134.800,00 ***

* 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: ufficio tecnico comune di Palombara Sabina, catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, banca dati Cresme, 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	123,60	0,00	134.800,00	134.800,00
				134.800,00 €	134.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 3.000,00

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

€. 131.800,00

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: 118.600,00*

* 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 19/05/2025

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
- ✓ Legittimità edilizie
- ✓ Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada dei Salici, 5, piano Terra
Abitazione con corte esclusiva composta da ingresso, soggiorno/pranzo con a.c., n° 2 camere e w.c., con portico e ripostiglio esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 874, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 49/874/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG zona E

Prezzo base d'asta: € 118.600,00



LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 118.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada dei Salici, 5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 874, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 49/874/2	Superficie	123,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in sufficiente stato conservativo		
Descrizione:	Abitazione con corte esclusiva composta da ingresso, soggiorno/pranzo con a.c., n° 2 camere e w.c., con portico e ripostiglio esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato dai debitori		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 04/02/2010
Reg. gen. 7387 - Reg. part. 1370
Quota: 1/1
Importo: € 250,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio C. Gaddi
Data: 02/02/2010
N° repertorio: 16644
N° raccolta: 12263

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 06/10/2022
Reg. gen. 55652 - Reg. part. 39791
Quota: 1/1
A favore di SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L.

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 20/06/2024
Reg. gen. 33975 - Reg. part. 25088
Quota: 1/1
A favore di Gaia SPV S.r.l.

Formalità a carico della procedura