
TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 433/2024 del R.G.E.

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Stima con il metodo M.C.A.	9
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 433/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico Prezzo base d'asta: € 180.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 11/04/2025, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 17, scala C, interno 18, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.981762, 12.61801)



DESCRIZIONE

Abitazione al piano quarto di un fabbricato di maggio consistenza, composta da: soggiorno, cucina, n° 2 disimpegni, bagno e n° 2 camere oltre terrazzo esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 17, scala C, interno 18, piano 4

ASTE
GIUDIZIARIE
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

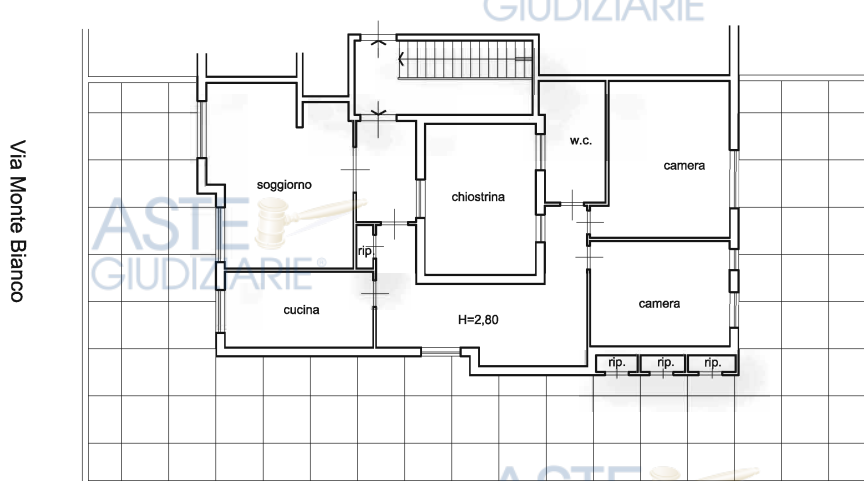
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

CONFINI

N fabbricato p.IIa 1421, S Via di Monte Bianco, E p.IIa 109, O p.IIa 1161

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,80 m	4
terrazzo	0,00 mq	180,00 mq	0,15	27,00 mq	.	4
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		



Piano 4°

Abitazione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

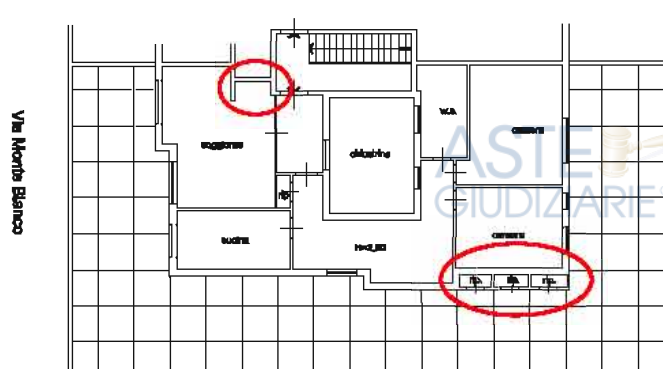
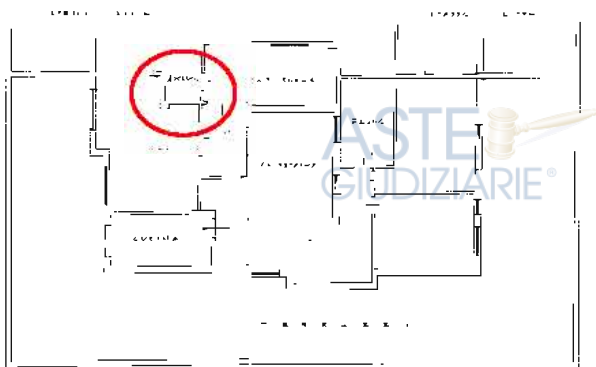
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 10/11/2003	.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1153, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 965,77 Piano 4
Dal 10/11/2003 al 31/10/2025	.	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 3, Part. 1153, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 167,00 mq Rendita € 724,33 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MAR	3	1153	21	1	A2	3	5,5	167,00 mq	724,33 €	4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti dell'A.d.T.. La difformità, non sanabili, è rappresentata da un ampliamento dell'unità immobiliare a svantaggio del locale ascensore condominiale, oltre la creazione di vani ripostiglio sulla facciata Est, con costi di ripristino computati nella successiva sezione "difformità edilizia/urbanistica".



Si evidenzia altresì la non rappresentazione del fabbricato nell'estratto catastale, evidentemente per mancata evasione del tipo mappale, se presente all'epoca della denuncia del fabbricato. La difformità può essere risolta attraverso un nuovo inserimento del fabbricato con tipo mappale ai sensi della circ. 2/2005 dell'A.d.E.

Costo pratica (in quota parte)

€ 150,00

Stato di conservazione: mediocre (segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura superiore)



PARTI COMUNI

aree e spazi condominiali

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1982 al 15/02/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Ventura	18/05/1982	75445	.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/06/1982	16273	13409
Dal 15/02/2006 al 17/11/2010		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio E. Parenti	15/02/2006	88308	.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/02/2006	9540	5188
Dal 17/11/2010 al 12/07/2011		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio E. Parenti	17/11/2010	99795	26148

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/11/2010	66977	38727
Dal 12/07/2011 al 31/10/2025		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio E. Parenti	12/07/2011	101271	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/07/2011	38143	23835

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 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/07/2011
Reg. gen. 38144 - Reg. part. 7385
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00

Rogante: notaio E. Parenti
Data: 12/07/2011
N° repertorio: 101272

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 22/11/2024
Reg. gen. 66326 - Reg. part. 46217
Quota: 1/1

Il fabbricato ricade in zona B del PRG vigente

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

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici



STRALCIO P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L.E. n° 168/69, variante L.E. 130/72 e n° 268/242/75.

Con Ordinanza n° 290/75 si disponeva l'annullamento della L.E. n° 268/242/1975 con diffida a demolire le volumetrie realizzate al piano 4° destinate ad abitazione.

Successivamente con Ordinanza n° 2/76 si determinava di applicare, per le violazioni di cui sopra, le sanzioni amministrative di cui all'art. 41c. 2 L. 1150/42, sostituito dall'art. 13 L. 765/67.

Dichiarazione di abitabilità n° 14 del 16/06/1977.

Difformità edilizia/urbanistica

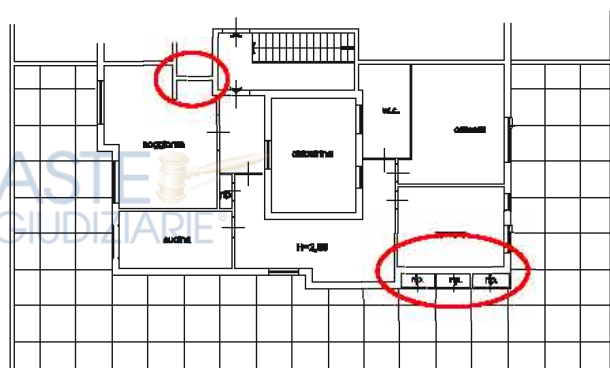
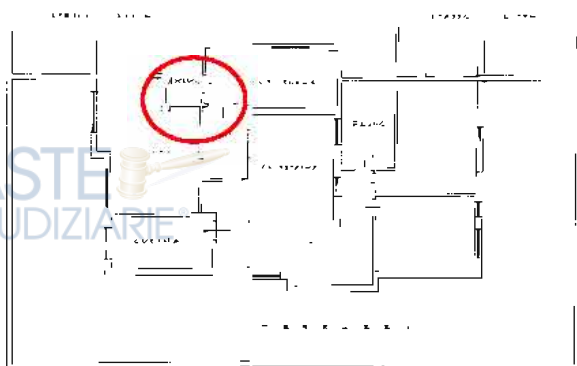
Nel fascicolo comunale messo a disposizione dall'ufficio edilizia del comune di Guidonia Montecelio, non è presente il progetto di cui alla L.E. n° 268/242/1975 (vedi certificazione rilasciata dal comune) e di talché, le successive verifiche di conformità, saranno sviluppate sulla scorta della planimetria catastale redatta in data 01/12/1977, unica rappresentazione dello stato dei luoghi.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti dell'A.d.T..

La difformità, non sanabili, è rappresentata da un ampliamento dell'unità immobiliare a svantaggio del locale ascensore condominiale, oltre la creazione di vani ripostiglio sulla facciata Est.

Costo ripristini

€ 1.500,00



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

Regolamento e tabelle millesimali allegate alla perizia giudiziaria.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 952,00
Quote straordinarie insolute totali € 4.063.93
Quote condominiali insolute totali € 6.637.73.

STIMA / FORMAZIONE LOTTE

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: 15/02/2024
Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo fabbricato
Superfici principali e secondarie: 137,00
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.313,87 Euro/mq
Distanza: 0,00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/01/2024
Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 99,00
Prezzo: 156.000,00 pari a 1.575,76 Euro/mq
Distanza: 300,00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/03/2023
Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo fabbricato
Superfici principali e secondarie: 139,00
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.223,02 Euro/mq
Distanza: 0,00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. (30/06/2025)
Valore minimo: 1.400,00
Valore massimo: 2.100,00
Note: Comune GUIDONIA MONTECELIO Zona OMI E6/Suburbana/M. SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	180.000,00	156.000,00	170.000,00
Consistenza	165,00	137,00	99,00	139,00
Data [mesi]	0	21,00	22,00	32,00
Prezzo unitario	-	1.313,87	1.575,76	1.223,02

caratteristiche estrinseche	6,00	6,00	6,00	6,00
caratteristiche intrinseche	4,00	5,00	5,00	4,00
consistenza	4,00	4,00	5,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	450,00	390,00	425,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.223,02	1.223,02	1.223,02
caratteristiche estrinseche	10 %	18.000,00	15.600,00	17.000,00
caratteristiche intrinseche	10 %	18.000,00	15.600,00	17.000,00
consistenza	10 %	18.000,00	15.600,00	17.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	180.000,00	156.000,00	170.000,00
Data [mesi]	9.450,00	8.580,00	13.600,00
Prezzo unitario	34.244,60	80.719,42	31.798,56
caratteristiche estrinseche	0,00	0,00	0,00
caratteristiche intrinseche	-18.000,00	-15.600,00	0,00
consistenza	0,00	-15.600,00	0,00
Prezzo corretto	205.694,60	214.099,42	215.398,56

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **211.730,86**

Divergenza: 4,51% < **5%**

Il prezzo marginale ottenuto è soddisfacente visto il dato percentuale di divergenza minore del 5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 1.283,22 = **211.731,30**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Computo lavori di manutenzione su lastrici di copertura per manifesti ammaloramenti in quota parte (opere condominiali)	10.000,00	€

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 201.731,30

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, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Guidonia Montecelio, 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	165,00	0,00	201.731,30	201.731,30
				201.731,30 €	201.731,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 1.650,00

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

€. 200.081,30

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima 180.000,00*

* 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 04/11/2025



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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 17, scala C, interno 18, piano 4
Abitazione al piano attico di un fabbricato di maggior consistenza composta da soggiorno, cucina, n° 2 disimpegni, bagno e n° 2 camere oltre terrazzo esclusivo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1153, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 180.000,00

LOTTO UNICO PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Monte Bianco, 17, scala C, interno 18, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1153, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	mediocre		
Descrizione:	Abitazione al piano attico di un fabbricato di maggior consistenza composta da soggiorno, cucina, n° 2 disimpegni, bagno e n° 2 camere oltre terrazzo esclusivo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/07/2011
Reg. gen. 38144 - Reg. part. 7385
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00

Rogante: notaio E. Parenti
Data: 12/07/2011
N° repertorio: 101272

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 22/11/2024
Reg. gen. 66326 - Reg. part. 46217
Quota: 1/1