



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Stima con il metodo M.C.A.	8
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico € 58.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 29/062025, 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., con conseguente giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele, 3, interno 4, piano 4 (coord. 41.81863, 12.92947)



DESCRIZIONE

Abitazione a ridosso del centro storico, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere, disimpegno, w.c. e soffitta.

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 Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele, 3, interno 4, piano 4

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:

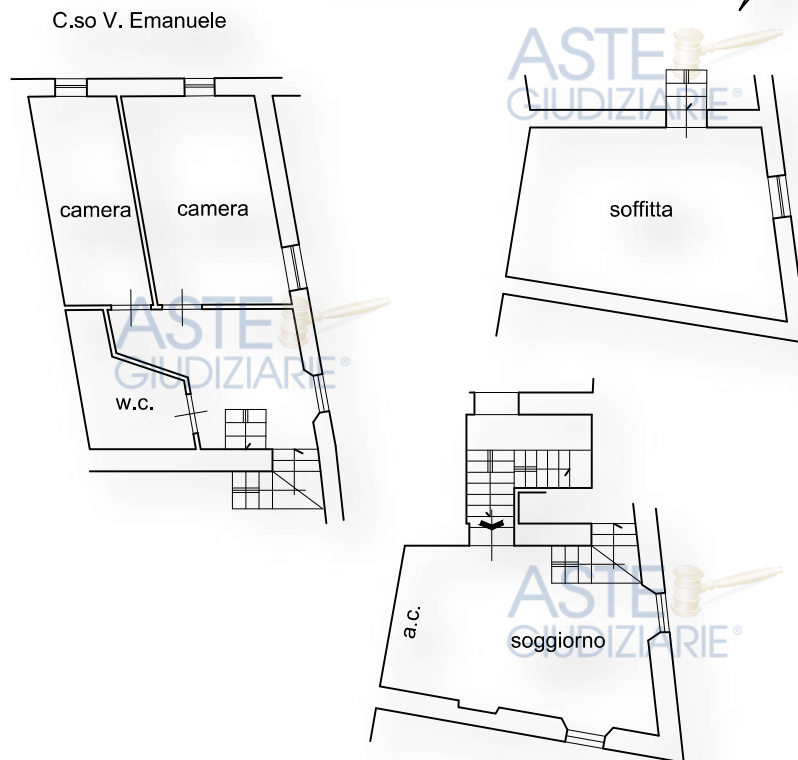
CONFINI

Nord p.lla 317, Sud c.so Vittorio Emanuele, Est fabbricato p.lla 493, Ovest fabbricato chiesa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,50 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	4°
soffitta	22,50 mq	29,00 mq	0,3	8,70 mq	2,50 m	
Totale superficie convenzionale:				88,70 mq		

Planimetria stato dei luoghi



Piano Quarto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/06/1989		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 492, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,50 Superficie catastale 90,00 mq Rendita € 185,92 Piano 4°

DATI CATASTALI

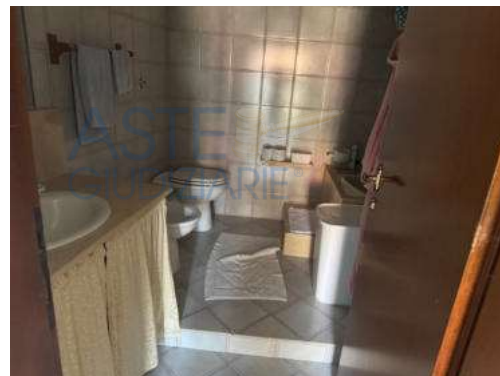
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	492	6		A4	3	4,50	90,00 mq	185,92 €	4°		

CORRISPONDENZA CATASTALE

NON SUSSISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per diversa distribuzione spazi interni e realizzazione di finestra nella camera matrimoniale, con costi ricompresi nel successivo capitolo "conformità edilizia/urbanistica".

STATO CONSERVATIVO

Stato di conservazione: sufficiente



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio edificato in epoca antecedente al 1940 con struttura portante in muratura a sacco e copertura a tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1989 al 17/03/2005		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio N. Tiecco	21/04/1989	32018	.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	05/05/1989	.	21870	
Dal 17/03/2005 al 20/01/2026		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio A. Manzi	17/03/2005	74106	29217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	12/04/2005	.	12776	

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 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovamento** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/03/2025
Reg. part. 2607
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00

Rogante: notaio A. Manzi
Data: 17/03/2025
N° repertorio: 74107
N° raccolta: 29218

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/05/2025
Reg. part. 20737
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona A (centro storico) del PRG vigente del comune di Cave.
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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 (art. 40 c. 3 L. 47/85)
Per il fabbricato residenziale di vecchio impianto, di cui è parte il bene pignorato, è possibile presumerne l'esistenza in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/42.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ai fini dello svolgimento dell'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 per diversa distribuzione spazi interni e realizzazione di finestra nella camera matrimoniale.

La difformità è sanabile con SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/01 (con Autorizzazione paesistica e N.O. Genio Civile in sanatoria).

Costo pratica edilizia e catastale (onorari e sanzioni)

€ 6.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali perché non si ha evidenza di gestione 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: 15/02/2024

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 117

Prezzo: 80.000,00 pari a 683,76 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 138

Prezzo: 60.000,00 pari a 434,78 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. (30/06/2025)

Valore minimo: € 600,00 Valore massimo: € 900,00 Comune: Cave/centrale/centro abitato

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	80.000,00	60.000,00
Consistenza	88,70	117,00	138,00
Data [mesi]	0	24,00	24,00
Prezzo unitario	-	683,76	434,78
piano	4,00	5,00	3,00
caratteristiche intrinseche	5,00	4,00	3,00
consistenza	5,00	4,00	4,00

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	133,33	100,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	434,78	434,78
piano	20 %	16.000,00	12.000,00
caratteristiche intrinseche	10 %	8.000,00	6.000,00
consistenza	10 %	8.000,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	80.000,00	60.000,00
Data [mesi]	3.200,00	2.400,00
Prezzo unitario	-12.304,35	-21.434,78
piano	-16.000,00	12.000,00
caratteristiche intrinseche	8.000,00	12.000,00
consistenza	8.000,00	6.000,00
Prezzo corretto	70.895,65	70.965,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **70.930,43**

Divergenza: 0,10% < 0%

Il prezzo marginale ottenuto è soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,70 x 799,67 = **70.930,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.930,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.930,73**

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, 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, 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	88,70	0,00	70.930,73	70.930,73
				70.930,73 €	70.930,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 6.000,00

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

€. 64.930,73

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima € 58.500,00*

* 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 20/01/2026

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele, 3, interno 4, piano 4
Abitazione a ridosso del centro storico, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere, disimpegno, w.c. e soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 492, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO UNICO € 58.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cave (RM) - Corso Vittorio Emanuele, 3, interno 4, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 492, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	88,70 mq
Stato conservativo:	sufficiente		
Descrizione:	Abitazione a ridosso del centro storico, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere, disimpegno, w.c. e soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		



- **ipoteca in rinnovamento** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 14/03/2025
Reg. gen. . - Reg. part. 2607
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00

Rogante: notaio A. Manzi
Data: 17/03/2025
N° repertorio: 74107
N° raccolta: 29218

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/05/2025
Reg. gen. . - Reg. part. 20737
Quota: 1/1

