

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2024 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano Terra.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T.....	11
Normativa urbanistica.....	12

Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3..	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti	13
STIMA CON IL METODO M.C.A.	14
VALUTAZIONE:.....	14
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	16
VALORE DI MERCATO (OMV):.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 343/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3..	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T	20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 16/10/2024, 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 17/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 42.04137, 12.64422)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T (Coord. Geografiche: 42.04137, 12.64422)



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

Abitazione posta al piano 2° e 3° collegati con scala interna composta al p. 2° da soggiorno, cucina e wc, oltre balcone e, al p. 3° da n. 3 camere, disimpegno, w.c. e balcone.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO TERRA

Posto auto scoperto posto al p.t.



La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati 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 Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

Nord fabbricato foglio 9 p.lla 2364, **Sud** int. 4, **Est** vano scala, **Ovest** terreno foglio 9 p.lla 348.

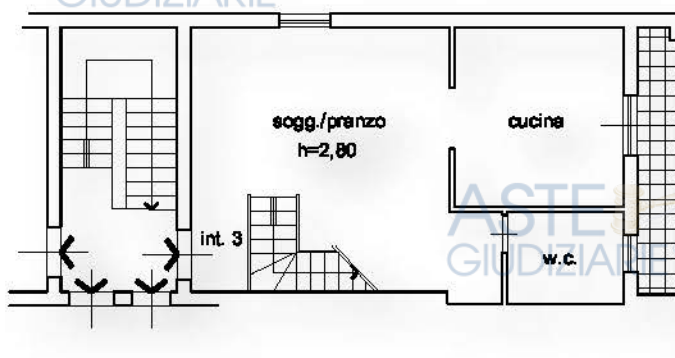
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO T

Nord/ Est sub. 11, **Sud** sub. 19, **Ovest** sub. 15.

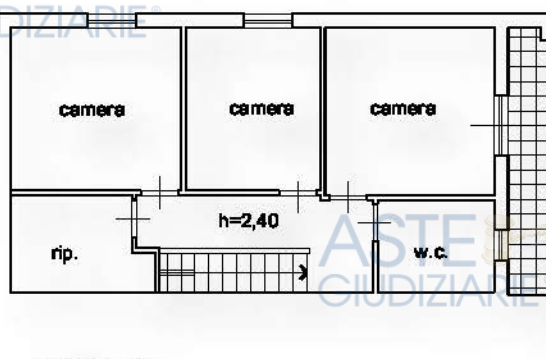
CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,80 m	2-3
balconi	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq		2-3
Totale superficie convenzionale:				119,60 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				119,60 mq		



Piano 2°



Piano 3°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,50	5,00 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

viabilità interna

p.a. n° 5

fabbr. 1692

accesso fabbricato

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1999 al 05/03/1999		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1692, Sub. 6 Categoria A2
Dal 05/03/1999 al 20/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1692, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 592,63 Piano 2-3

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/1999 al 05/03/1999		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1690, Sub. 20 Categoria C6
Dal 05/03/1999 al 20/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1690, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 5,16 Piano terra

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1692	6		A2	4	4,5		592,63 €	2-3	

Corrispondenza catastale**Non sussiste corrispondenza catastale.**

1- Si evidenzia il mancato aggiornamento della planimetria con aumento della consistenza/rendita conseguente alla istanza di sanatoria edilizia per il cambio d'uso del piano terzo (da soffitta a abitazione).

Costo della variazione catastale

€ 700,00 (onorari e diritti catastali)

2- Si evidenzia il mancato inserimento nell'estratto di mappa catastale dell'intero fabbricato p.lla 1692 e 1691 a seguito di Tipo Mappale n° 310/1992, da eseguirsi con istanza dell'amm.ne condominiale.

Costo della variazione catastale (quota parte)

€ 100,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1690	20		C6	3	10	10 mq	5,16 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

L'abitazione si presenta in discreto stato manutentivo.



PARTI COMUNI

parti condominiali per accesso all'edificio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rilevano servitù, censi e/o usi civici e/o livelli

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dai debitori

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1999 al 21/01/2025	debitori Codice	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio R. Caserlano	27/10/1999	13891	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/11/1999	40108	26486

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1999 al 21/01/2025	debitori Codice	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio R. Casertano	27/10/1999	13891	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/11/1999	40108	26486

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 23/04/2008
Reg. gen. 24808 - Reg. part. 5404
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.a.
Contro
Rogante: notaio C. Verde
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 23616
N° raccolta: 16736

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/03/2013
Reg. gen. 11045 - Reg. part. 1390
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio C. Verde
Data: 20/02/2013
N° repertorio: 34853
N° raccolta: 24618

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 02/10/2024
Reg. gen. 52440 - Reg. part. 38472
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 23/04/2008
Reg. gen. 24808 - Reg. part. 5404
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.a.
Contro
Rogante: notaio C. Verde
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 23616
N° raccolta: 16736
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/03/2013
Reg. gen. 11045 - Reg. part. 1390
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.a.
Contro

Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio C. Verde
Data: 20/02/2013
N° repertorio: 34853
N° raccolta: 24618

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 02/10/2024

Reg. gen. 52440 - Reg. part. 38472

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona B di completamento.

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

Il fabbricato è stato legittimato con C.E. n° 2738/90, C.E. n° 3315/91, C.E. n° 3585/92.

Domanda di agibilità del fabbricato presentata con prot. 12074/94 non rilasciata (comunicazione avvenuta del comune per integrazione pratica).

Istanza di sanatoria edilizia L. 724/94, prot. n° 6581/95 (non rilasciata) per avvenuto cambio di destinazione d'uso al piano terzo (da soffitta a abitazione).

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.
- 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.

CORRISPONDENZA EDILIZIA

Non sussiste corrispondenza edilizia.

1- Si evidenzia il mancato completamento dell'istanza di sanatoria edilizia che dovrà essere oggetto di integrazione documentale e di mancati pagamenti a saldo di oblazione e oneri urbanistici.

Costo per completamento pratica

€ 15.000,00 (onorari e versamenti a saldo)

2- Si evidenzia la diversa distribuzione al piano 2° (da camera a cucina) e il mancato rispetto del D.M. 05/07/75 – requisiti igienico sanitari, dovuto alla minor superficie apribile/illuminante del vano soggiorno, che dovrà essere adeguato.

Costo della pratica edilizia SCIA e costi di adeguamento

€ 5.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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 fisserebbe 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.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici

principali e secondarie: 100

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.290,00 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 15/01/2023

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it Descrizione:

abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici

principali e secondarie: 98

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.561,22 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it Descrizione:

abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici

principali e secondarie: 84

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. - O.M.I. (30/06/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Comune: MENTANA Fascia/zona: Periferica/VIA REATINA Codice zona: D1

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	129.000,00	153.000,00	140.000,00
Consistenza	124,60	100,00	98,00	84,00
Data [mesi]	0	10,00	10,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.290,00	1.561,22	1.666,67
stato manutentivo fabbricato	5,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,42	537,50	637,50	583,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.290,00	1.290,00	1.290,00
stato manutentivo fabbricato	15 %	19.350,00	22.950,00	21.000,00

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	129.000,00	153.000,00	140.000,00
Data [mesi]	5.375,00	6.375,00	5.833,33
Prezzo unitario	31.734,00	34.314,00	52.374,00
stato manutentivo fabbricato	0,00	-22.950,00	-21.000,00
Prezzo corretto	166.109,00	170.739,00	177.207,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **171.351,78**

Divergenza: **6,26%** < **7%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **124,60** x **1.375,21** = **171.351,17**

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, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - www.comparabilitali.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID		consistenz	cons.	valore	valore
A	appartamento	124,60	0,00	171.351,17	
				171.351,17	171.351,17

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie/catastali:

€ 20.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto:

€ 150.551,17

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 10% 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: 135.500,00*

* 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 22/01/2025

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
- ✓ Comunicazione amm.ne condominiale
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1692, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1690, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 3, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1692, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	119,60 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Abitazione posta al piano 2° e 3° collegati con scala interna composta al p. 2° da soggiorno, cucina e wc, oltre balcone e, al p. 3° da n. 3 camere, disimpegno, w.c. e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via Sgambati 5/P, int. 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1690, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 3, PIANO 2-3

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma 2 il 23/04/2008

Reg. gen. 24808 - Reg. part. 5404

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca del Fucino S.p.a.

Contro

Rogante: notaio C. Verde

Data: 10/04/2008

N° repertorio: 23616

N° raccolta: 16736

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

Iscritto a Roma 2 il 18/03/2013

Reg. gen. 11045 - Reg. part. 1390

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca del Fucino S.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio C. Verde

Data: 20/02/2013

N° repertorio: 34853

N° raccolta: 24618

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 02/10/2024

Reg. gen. 52440 - Reg. part. 38472

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MENTANA (RM) - VIA SGAMBATI 5/P, INT. 6, PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma 2 il 23/04/2008

Reg. gen. 24808 - Reg. part. 5404

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.a.
Contro
Rogante: notaio C. Verde
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 23616
N° raccolta: 16736

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/03/2013
Reg. gen. 11045 - Reg. part. 1390
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca del Fucino S.p.a.
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio C. Verde
Data: 20/02/2013
N° repertorio: 34853
N° raccolta: 24618

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 02/10/2024
Reg. gen. 52440 - Reg. part. 38472
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura