
TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
.....	5
.....	5
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
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 56/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.500,00	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, p.e.c. marco.sabbatini@pec.ording.roma.it, Tel. 3356178575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Montelucci, 29, scala B, interno 8, piano 3-4



DESCRIZIONE

Abitazione in fabbricato di maggior consistenza, composto al piano terzo da soggiorno, disimpegno, cucina, w.c., camera, balcone e soffitte e terrazzo al piano quarto, collegati a mezzo di scala interna.

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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Montelucci, 29, scala B, interno 8, piano 3-4



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:

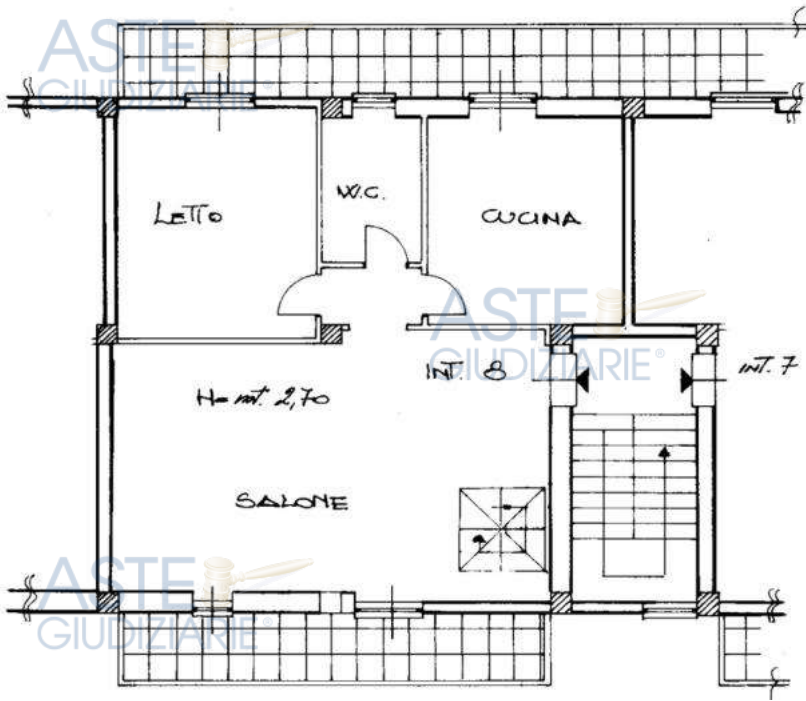
Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

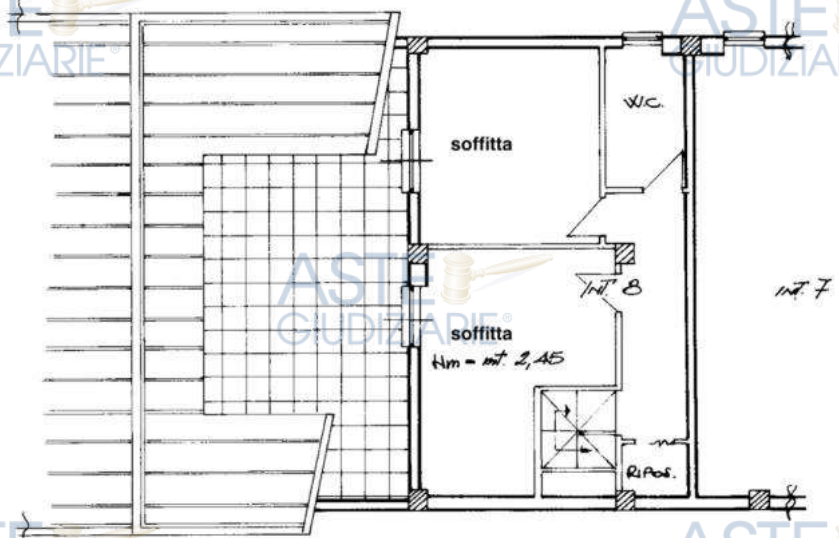
Nord uiu int. 7 sc. B, **Sud** int. 5 sc. A, **Est** via Montelucci, **Ovest** p.lla 480

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	1,00 mq	91,50 mq	1	91,50 mq	2,70 m	3
balcone	1,00 mq	21,50 mq	0,3	6,45 mq	0,00 m	3
soffitte	1,00 mq	54,50 mq	0,5	27,25 mq	2,45 m	4
terrazzo	1,00 mq	20,50 mq	0,20	4,10 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				129,30 mq		



RAPP. GRAFICA PIANO 3°



RAPP. GRAFICA PIANO 4°

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/12/2005		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 290, Sub. 24 Categoria A2
Dal 05/12/2005 al 16/10/2025		Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 18, Part. 290, Sub. 24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 153 mq Rendita € 668,81 Piano 3-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MON	18	290	24		A2	1	7	153 mq	668,81 €	3-4		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale perché nella planimetria catastale vengono indicate camere al piano quarto mentre la destinazione di progetto (da ripristinare) è soffitta ed inoltre si rappresenta l'errata toponomastica.

Le criticità posso essere sanate, dopo i ripristini, con una variazione catastale per ripristino CDU come da titolo edilizio. costo per variazione catastale € 700,00

STATO CONSERVATIVO

Stato di conservazione: sufficiente



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/07/2010

- Scadenza contratto: 06/11/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Canone Indennità fissata dal Giudice: € 500,00

N.B.: in sede di procedura esecutiva è stato emesso provvedimento che ha dichiarato il canone vile e l'indennità di occupazione dovuta oltre a dichiarare l'inopponibilità del contratto alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1986 al 20/05/2009		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio L. Indelicato	17/11/1986	10148	.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	02/12/1986	32544	23083	
Dal 20/05/2009 al 16/10/2025		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio A. Mattiangeli	20/05/2009	114716	45350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	16/06/2009	37111	18918	

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/01/2010
Reg. gen. 5893 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio A. Mattiangeli
Data: 20/01/2010
N° repertorio: 116296
N° raccolta: 46255
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma2 il 21/04/2017
Reg. gen. 18185 - Reg. part. 2961
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Trib.le Velletri
Data: 17/03/2017
N° repertorio: 1248
Note: Grava su Guidonia Montecelio sezione Urbana MON Foglio 18 Particella 290 Sub. 24, Anticoli Corrado Foglio 12 Particella 939 Sub. 2, Anticoli Corrado Foglio 8 Particella 147, Anticoli Corrado Foglio 1 Particella 58 Particella 59 Particella 6, Anticoli Corrado Foglio 11 Particella 191 Particella 192, Anticoli Corrado Foglio 12 Particella 439, Anticoli Corrado Foglio 2 Particella 140 Particella 141 Particella 240 Particella 259, Anticoli Corrado Foglio 6 Particella 126 Particella 73, Anticoli Corrado Foglio 7 Particella 30 Particella 31 Particella 35.

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/02/2025
Reg. gen. 18185 - Reg. part. 6293
Quota: 1/1
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura

• pignoramento

Trascritto a Roma 2 il 16/07/2025
Reg. gen. 41281 - Reg. part. 29721

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

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

C.E. n° 1245/85 con Certificato di Abitabilità del 06/07/1985

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza vi sia il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CORRISPONDENZA EDILIZIA/URBANISTICA

Non sussiste corrispondenza catastale perché nella planimetria catastale vengono indicate camere al piano quarto mentre la destinazione di progetto (da ripristinare) è ad uso non residenziale.

Le criticità non posso essere sanate e pertanto, l'aggiudicatario dovrà eseguire tutte le opere per ripristinare l'uso legittimato dal titolo edilizio.

costo per ripristini € 2.000,00

Regolamento e tabelle millesimale notaio L. Indelicato rep. 8253 del 19/05/1986 (vedi allegati)
Spese ordinarie di gestione dell'immobile (fino ad ottobre/2025): € 85,00/mese
Spese straordinarie di gestione già deliberate(fino ad ottobre/2025): € 106,83
Spese condominiali scadute ed insolute (fino ad ottobre/2025): € 2.848,14

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.

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: 15/03/2024

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 42
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq
Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/10/2024
Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 93
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.505,38 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. (31/12/2024)
Valore minimo: 1.350,00
Valore massimo: 2.000,00
Comune: GUIDONIA MONTECELIO
Fascia/zona: Periferica/GUIDONIA CENTRO-COLLE FIORITO
Tipologia: Abitazioni civili

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	70.000,00	140.000,00
Consistenza	129,30	42,00	93,00
Data [mesi]	0	19,00	12,00
Prezzo unitario	-	1.666,67	1.505,38
stato manutenzione	6,00	6,00	5,00
consistenza	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	116,67	233,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.505,38	1.505,38
stato manutenzione	10 %	7.000,00	14.000,00
consistenza	10 %	7.000,00	14.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	70.000,00	140.000,00
Data [mesi]	2.216,67	2.800,00

Prezzo unitario	131.419,35	54.645,16
stato manutenzione	0,00	14.000,00
consistenza	7.000,00	0,00
Prezzo corretto	210.636,02	211.445,16

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **211.040,59**
 Divergenza: 0,38% < **1%**

Il prezzo marginale ottenuto è soddisfacente visto il dato percentuale di divergenza minore del 1 %.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,30 x 1.632,18 = **211.040,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ .211.040,87**

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,30	0,00	211.040,87	211.040,87
				211.040,87 €	211.040,87 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 2.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.340,87**

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima 187.500,00*

* 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 02/12/2025

- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie aggiornate
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Regolamento e tabelle millesimali
- ✓ Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Montelucci, 29, scala B, interno 8, piano 3-4
Abitazione in fabbricato di maggior consistenza, composto al piano terzo da soggiorno, disimpegno, cucina, w.c., camera, balcone e soffitte e terrazzo al piano quarto, collegati a mezzo di scala interna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 290, Sub. 24, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 187.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecello (RM) - Via Montelucci, 29, scala B, interno 8, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 290, Sub. 24, Categoria A2	Superficie	129,30 mq
Stato conservativo:	discreto stato conservativo		
Descrizione:	Abitazione in fabbricato di maggior consistenza, composto al piano terzo da soggiorno, disimpegno, cucina, w.c., camera, balcone e soffitte e terrazzo al piano quarto, collegati a mezzo di scala interna		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/01/2010
Reg. gen. 5893 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00

Fo

Rogante: notaio A. Mattiangei

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 116296

N° raccolta: 46255

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma2 il 21/04/2017
Reg. gen. 18185 - Reg. part. 2961
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: Trib.le Velletri

Data: 17/03/2017

N° repertorio: 1248

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 18/02/2025
Reg. gen. 18185 - Reg. part. 6293
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 16/07/2025
Reg. gen. 41281 - Reg. part. 29721
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura