
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E.

promossa da

R.C.G. Service S.r.l. in Liquidazione

Codice fiscale: 04105701009

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
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 238/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.200,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

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 fuori udienza Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio n° 22, piano terra
(Coord. Geografiche: 42.20780, 12.48492)



DESCRIZIONE

Abitazione con accesso indipendente al piano terra, in maggior consistenza di un fabbricato, composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, w.c. , camera e balcone.



LATO VIA I MAGGIO



LATO PIAZZA



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 Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio n° 22, 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:

-

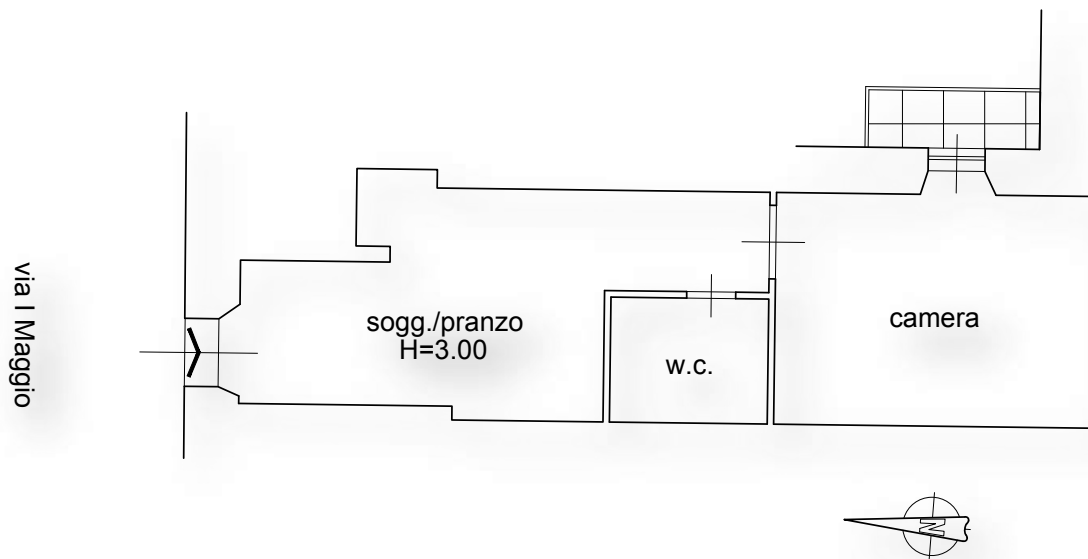
CONFINI

NORD Via I Maggio, **SUD** P.zza dell'Isoletta, **EST** fabb. p.lla 263, **OVEST** fabb. p.lla 282

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,00 m	terra
balcone	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,63 mq		





Piano Terra

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1994 al 27/02/2025	altri soggetti estranei alla procedura	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 65, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 154,94 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	65	5		A4	1	2,5	62 mq	154,94 €	terra	



Corrispondenza catastale

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

Si ritiene altresì necessario inoltrare istanza per modifica della toponomastica.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in stato conservativo sufficiente.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio realizzato in muratura portante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1995 al 20/07/2010		stralcio quote divisionali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Formica	11/03/1995	13656	3084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/03/1995	0	6375
Dal 11/03/1995 al 20/07/2010		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio F. Formica	11/03/1995	13657	3085
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/03/1995		6376
Dal 20/07/2010 al 18/03/2015	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Togandi	20/07/2010	6358	43121
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/07/2010		27531
Dal 18/03/2015 al 27/02/2025	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C. Verde	18/03/2015	39315	27757
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/03/2015		7333

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.

La certificazione notarile agli atti dichiara che, con riferimento all'atto di stralcio di quote divisionali, non è stato possibile rinvenire la trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore dei signori

L'atto di compravendita a favore dell'odierno debitore è stato dichiarato inefficace dalla sentenza del Tribunale di Tivoli n 661/2022 del 27 aprile 2022, Repertorio n. 1105/2022 R.G. 914/2017 nei confronti dell'odierno creditore precedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 2 il 01/01/2000

Reg. gen. 0 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

A favore di R.C.G. Service S.r.l. in Liquidazione

Formalità a carico dell'acquirente

Note: DOMANDA GIUDIZIALE di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Tivoli in data 8 febbraio 2017, rep. n. 930, a favore di R.C.G. SERVICE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e contro I

, avente ad oggetto l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio al foglio 8, particella 65, subalterno 5, con la quale si chiede la revoca dell'atto a rogito del Notaio Camillo Verde di Monterotondo in data 18 marzo 2015, Rep. n. 39315/27757.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 10/07/2024

Reg. gen. 38434 - Reg. part. 28335

Quota: 1/1

A favore di R.C.G. Service S.r.l. in Liquidazione

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona A (centro storico).

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.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successiva autorizzazione edilizia prot. n. 3121 del 10 maggio 1994 (non verificabile all'archivio comunale vedi certificazione)

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 8 di 16

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non esiste amministrazione 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: 15/11/2023
Fonte di informazione: www.comparaitalia.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 110
Prezzo: 64.500,00 pari a 586,36 Euro/mq
Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/09/2023
Fonte di informazione: www.comparaitalia.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 109
Prezzo: 70.000,00 pari a 642,20 Euro/mq
Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/11/2023
Fonte di informazione: www.comparaitalia.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 44
Prezzo: 30.000,00 pari a 681,82 Euro/mq
Distanza: 200.00 m



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. - O.M.I. (31/12/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Comune: RIGNANO FLAMINIO B1/Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO UMBERTO I)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	70.000,00	30.000,00
Consistenza	55,63	109,00	44,00
Data [mesi]	0	18,00	16,00
Prezzo unitario	-	642,20	681,82
posizione fabbricato	5,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,42	291,67	125,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	642,20	642,20
posizione fabbricato	10 %	7.000,00	3.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		70.000,00	30.000,00
Data [mesi]		5.250,00	2.000,00
Prezzo unitario		-34.274,31	7.468,81
posizione fabbricato		0,00	0,00
Prezzo corretto		40.975,69	39.468,81

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **40.222,25**
 Divergenza: 3,68% < **4%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,63 x 723,03 = **40.222,16**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.222,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.222,16**

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 Rignano Flaminio, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - www.comparabilitali.it

VALORE GIUDIZIARIO DI VENDITA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,63	0,00	40.222,16	40.222,16
				40.222,16 €	40.222,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità: **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.222,16**



Deprezamenti

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: 36.200,00*

* 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 27/02/2025

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
- ✓ Certificazione edilizia
- ✓ Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio n° 22, piano Terra
Abitazione al piano terra, in maggior consistenza di un fabbricato, composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, w.c. , camera e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 65, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 36.200,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via I Maggio n° 22, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 65, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	55,63 mq
Stato conservativo:	sufficiente		
Descrizione:	Abitazione al piano terra, in maggior consistenza di un fabbricato, composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, w.c. , camera e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 10/07/2024

Reg. gen. 38434 - Reg. part. 28335

Quota: 1/1

A favore di R.C.G. Service S.r.l. in Liquidazione

Formalità a carico della procedura

