



# TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2022



GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Avv. Federico LOLLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Sabbatini**

studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9

telefono: 3356178575

email: [studiosabbatini@gmail.com](mailto:studiosabbatini@gmail.com)

PEC: [marco.sabbatini@pec.ording.roma.it](mailto:marco.sabbatini@pec.ording.roma.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**NEGOZIO** sito in San Cesareo, Via Casilina 184, per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Locale negozio composto da due vani, w.c. e ripostiglio

**Identificazione catastale: foglio 33 particella 202 sub. 32** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 1.174,94 Euro, indirizzo catastale: Via Casilina 184, int. B, piano: terra, intestato a debitore

**Confini:** N sub. 31, S p.lla 145, E sub. 16, O p.lla 816

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 116.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 104.850,00</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile è stato liberato dalla procedura esecutiva.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*



4.1.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/12/2009 a Roma 2 ai nn. 24173/776949, a favore di condominio via Casilina 182, contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2011 a Roma 2 ai nn. 7388/38156, a favore di Danesi Caffè s.p.a., contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 20000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2011 a Roma 2 ai nn. 7389/38157, a favore di Danesi Caffè s.p.a., contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 34000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2011 a Roma 2 ai nn. 7390/38158, a favore di Danesi Caffè s.p.a., contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 360.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/10/2017 a Roma 2 ai nn. 8027/46345, a favore di A.d.E. Riscossione, contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 610.685,36

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/10/2017 a Roma 2 ai nn. 8033/46351, a favore di A.d.E. Riscossione, contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 158.395,62

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a firma di Trib.le di Tivoli del 02/05/2011 ai nn. 1366 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 a Roma 2 ai nn. 23292/37246, a favore di condominio via Casilina 182, contro debitore

pignoramento, a firma di Trib.le di Tivoli del 13/01/2022 ai nn. 4380 di repertorio, trascritto il 13/01/2022 a Roma 2 ai nn. 3671/5088, a favore di creditore procedente, contro debitore

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.p.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **n.p.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.p.**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/12/1997 a firma di notaio A. Gualtieri ai nn. 21188 di repertorio, trascritto il 07/01/1998 a Roma 2 ai nn. 72/100

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 45/8, varianti C.E. n.14/91 e C.E. n. 64/93, per lavori di realizzazione fabbricato residenziale, agibilità del 31/05/1995 parziale per p.t e p. 1°.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (edificabile)



Non risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

Edificazione non realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020 L'area non è soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, non soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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.



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi evidenziano che l'unità immobiliare oggetto di procedura è unità al negozio confinante identificato con il sub. 31.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA in sanatoria per frazionamento  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti e sanzioni.: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



BENI IN SAN CESAREO VIA CASILINA 184

**NEGOZIO**  
DI CUI AL PUNTO A

**NEGOZIO** sito in San Cesareo, Via Casilina 184, per la quota di 1/1 di piena proprietà



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



CLASSE ENERGETICA:



APE: non rinvenuto certificato di prestazione energetica



STATO DI MANUTENZIONE: **sufficiente**



CONSISTENZA:

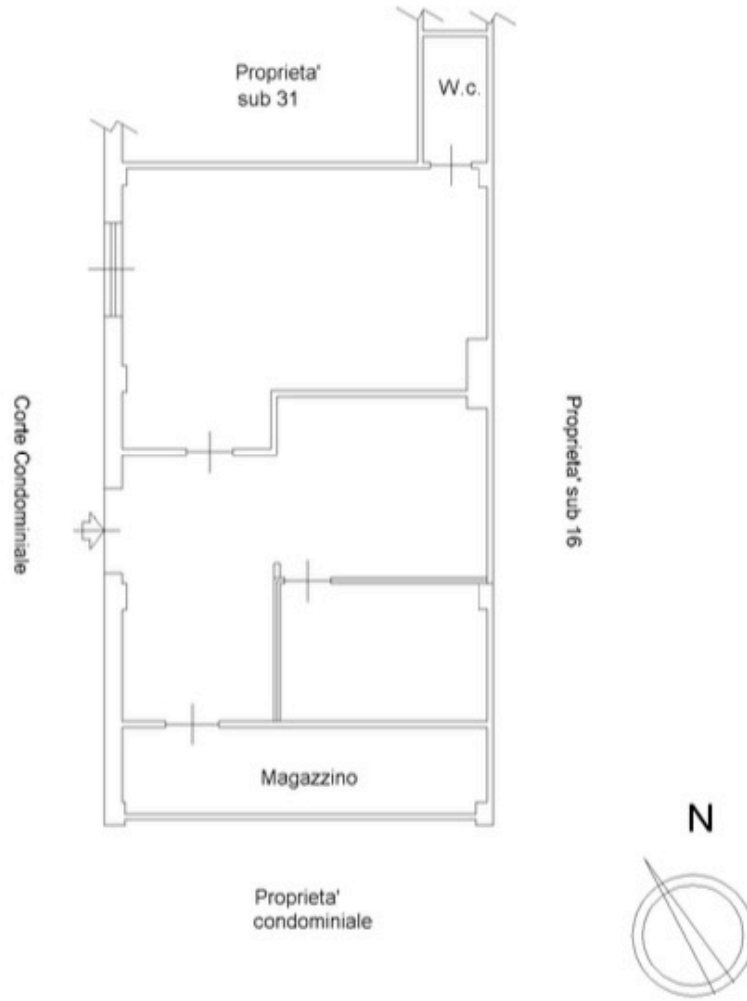
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	75,00	x	100 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>75,00</b>



# Piano Terra H= m.3,25





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: locale negozio

Indirizzo: medesimo fabbricato

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.515,15 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2020

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: locale negozio

Indirizzo: medesimo fabbricato

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. AdE (30/12/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.000,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene simile, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con analitica verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento teste ' individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.



La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 1.600,00 = **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore precedentemente individuato deve 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 dell'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 Standard 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 San Cesareo, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare istituzionali

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	75,00	0,00	120.000,00	120.000,00
				<b>120.000,00 €</b>	<b>120.000,00 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota pignorata è l'intero diritto di proprietà



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 116.500,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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 di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 11.650,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.850,00

data 24/04/2024

Esperto stimatore  
**Ing. Marco Sabbatini**



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**LOCALE ARTIGIANALE** in San Cesareo, Via Casilina 190, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale artigianale composto da vano principale, depositi, w.c. e ufficio

**Identificazione catastale: foglio 33 particella 202 sub. 502-503 graffati** (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 185 mq, rendita 955,45 Euro, indirizzo catastale: Via Casilina 190, piano: S1°, intestato a debitore

**Confini:** N via Casilina, S sub. 37, E sub. 506, O p.lla 816.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>211,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 110.770,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 99.700,00</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile è stato liberato dalla procedura esecutiva.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*



4.1.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 07/01/2022 a Roma 2 ai nn. 49/542, a favore di Banca Popolare del Lazio s.c. a r.l., contro debitore, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 360000

ipoteca **legale**, iscritta il 20/03/2008 a Roma 2 ai nn. 3680/17538, a favore di EQUITALIA GERIT SPA, contro debitore.

Importo ipoteca: 28.728,00.

La formalità è riferita solamente a limitatamente alla quota di 1/15 su uiu identificata con il sub. 502

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2011 a Roma 2 ai nn. 7388/38156, a favore di Danesi Caffè s.p.a., contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 20000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2011 a Roma 2 ai nn. 7389/38157, a favore di Danesi Caffè s.p.a., contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 34000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2011 a Roma 2 ai nn. 7390/38158, a favore di Danesi Caffè s.p.a., contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 360.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/10/2017 a Roma 2 ai nn. 8027/46345, a favore di A.d.E. Riscossione, contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 610.685,36

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/10/2017 a Roma 2 ai nn. 8033/46351, a favore di A.d.E. Riscossione, contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: E. 158.395,62

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a firma di Trib.le di Tivoli del 13/01/2022 ai nn. 4380 di repertorio, trascritto il 13/01/2022 a Roma 2 ai nn. 3671/5088, a favore di creditore precedente, contro debitore

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **n.p.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **n.p.**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **n.p.**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/02/2002 a firma di notaio G. Valente ai nn. 99430 di repertorio, trascritto il 01/03/2002 a Roma 2 ai nn. 5738/8124

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

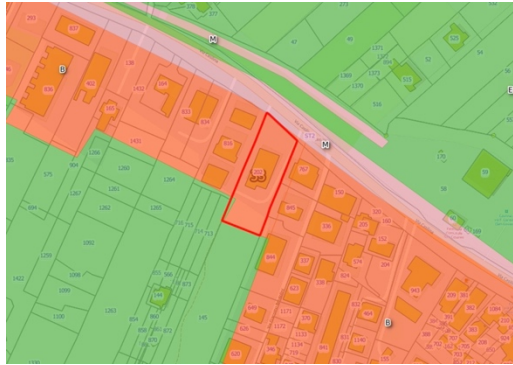
### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n° **45/8**, varianti **C.E. n.14/91** e **C.E. n. 64/93**, per lavori di realizzazione fabbricato residenziale, agibilità del 31/05/1995 con il n. parziale per p.t e p. 1° di protocollo

**Concessione edilizia in sanatoria** (art. 39 L. 724/94) **n. 16/02**, per lavori di cambio d'uso da autorimessa a locale artigianale, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (edificabile)



Non risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

Edificazione non realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020 L'area non è soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, non soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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.



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi evidenziano che l'unità immobiliare oggetto di procedura è unità al locale confinante identificato con il sub. 506 oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti e sanzioni.: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta rilasciato il Certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica per rilascio agibilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento catastale per diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale per variazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: ricompresi nel p.to precedente

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario





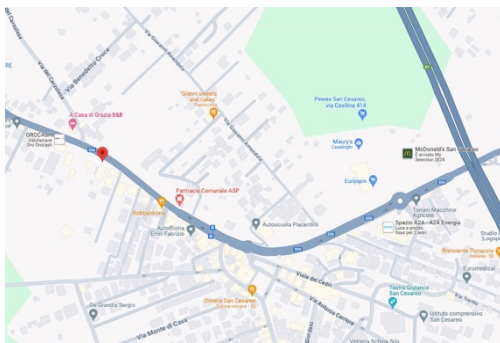
BENI IN SAN CESAREO VIA CASILINA 190  
**LABORATORIO ARTIGIANALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**LOCALE ARTIGIANALE** in San Cesareo, Via Casilina 190, della superficie commerciale di **189,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



CLASSE ENERGETICA:



APE: non rinvenuto certificato di prestazione energetica

STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente



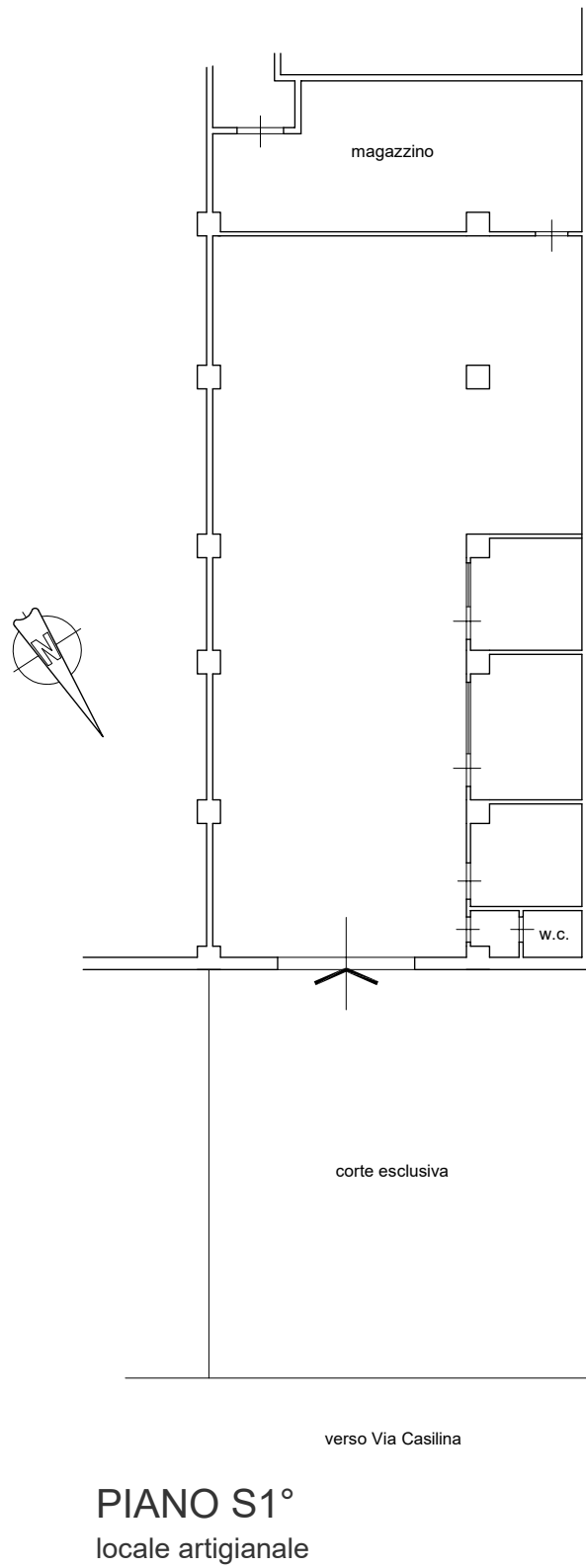
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	202,00	x	100 %	=	202,00
corte esclusiva	94,00	x	10 %	=	9,40
<b>Totale:</b>	<b>296,00</b>				<b>211,40</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/04/2023

Fonte di informazione: conservatoria registri immobiliari

Descrizione: locale artigianale

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare foglio 33 p.la 19

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. AdE

**Note: non esiste rilevazione statistica**

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene simile, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con analitica verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento teste ' individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 211,40 x 550,00 = **116.270,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.270,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.270,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore precedentemente individuato deve 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 dell'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 Standard 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 San Cesareo, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare istituzionali

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	211,40	0,00	116.270,00	116.270,00
				<b>116.270,00 €</b>	<b>116.270,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

la quota pignorata è l'intero diritto di proprietà



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.500,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.770,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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 di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 11.077,00

Riduzione/aumento per arrotondamento: €. 7,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 99.700,00

data 24/04/2024

Esperto stimatore  
**Ing. Marco Sabbatini**

