



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2020



GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Avv. Massimo SANTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dott. Marco SABBATINI

CF: SBBMRC73P07L182V
con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9
telefono: 3356178575
email: studiosabbatini@gmail.com
PEC: marco.sabbatini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione sita in Rignano Flaminio, Via dei Borgia 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione con accesso indipendente dalla via comunale composta al p. 1° da cucina, w.c., soggiorno oltre aree scoperta e, al p. 2° da n. 2 camere e balcone.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 566 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: Via dei Borgia n. 7, piano: 1- 2, intestato a debitore

Confini: **N** p.lla 562, **S** distacco su Via dei Borgia, **E** p.lla 567, **O** p.lla 569

A.1

Cantina sita in Rignano Flaminio, Via dei Borgia 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 566 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 30 vani, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: via dei Borgia n. 7, piano: terra, intestato a debitore

Confini: **N** p.lla 562, **S** distacco su Via dei Borgia, **E** p.lla 567, **O** p.lla 569

A.2

Lastrico solare sito in Rignano Flaminio, Via dei Borgia 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 566 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 18 vani, indirizzo catastale: Via dei Borgia n. 7, piano: 1°, intestato a debitore

Confini: **N** p.lla 562, **S** distacco su Via dei Borgia, **E** p.lla 567, **O** p.lla 569

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **107,53 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **13,80 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.325,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.700,00**

Data della valutazione: **20/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. 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 01/04/2011 a Roma 2 ai nn. 3141/17054, a favore di B. Popolare di Bergamo s.p.a., contro debitori, derivante da mutuo ipotecario.
Importo capitale: € 141.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/04/2020 a Roma 2 ai nn. 10110/14350, a favore di creditore procedente, contro debitori, derivante da pignoramento immobiliare

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

immobile indipendente non si rileva condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione agli atti non dichiara il primo titolo negoziale antecedente al ventennio riguardo

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitori per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2011), con atto stipulato il 29/03/2011 a firma di notaio L. D'Alessandro ai nn. 25544 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Roma2 ai nn. 10637/17053



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

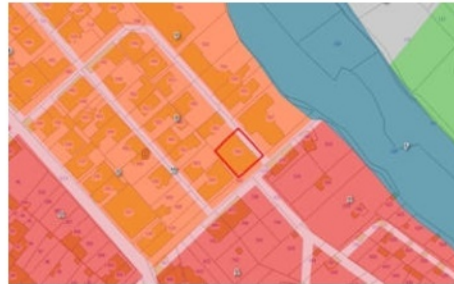
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato residenziale di vecchio impianto, di cui è parte il bene pignorato, non è stato possibile reperire il titolo edilizio abilitativo e/o l'elaborato di progetto assentito eccetto il certificato di agibilità rilasciato il 20/12/1955.

Tuttavia, per lo stesso fabbricato, è stata rinvenuta una pratica edilizia, P.d.C. n. 77/09 che ha legittimato piccoli ampliamenti su immobile estraneo alla procedura, che comunque, nel verificare le cubature ammissibili/esistenti, computa anche le volumetrie del cespite staggito, considerato quindi dal comune legittimo nelle sue attuali consistenze.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

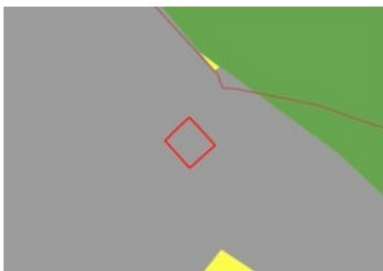
Nessun piano vigente l'immobile ricade in zona B (completamento)



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

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.

Tav. A



Tav. B



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: Diversa distribuzione spazi interni per avvenuto demolizione muro divisorio tra cucina e disimpegno e ampliamenti superfici non residenziali del locale cantina (sottoscala e grotta lato nord) – salva diversa interpretazione ufficio tecnico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, sanzioni e diritti comunali: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

CRITICITÀ: ALTA

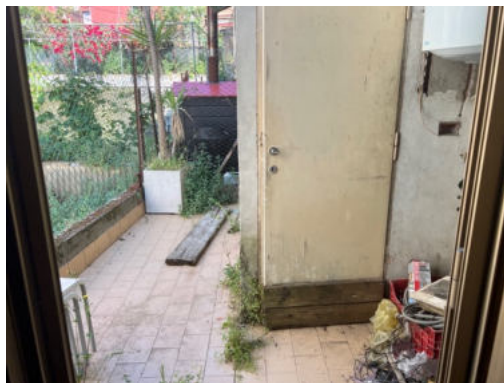
Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione ripostiglio su giardino lato nord (mq 4 mc 10ca.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e ripristino stato dei luoghi: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento catastale conseguente alle regolarizzazioni edilizie di cui al precedente p.to 8.1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN RIGNANO FLAMINIO VIA DEI BORGIA 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione, cantina e lastrico solare siti in Rignano Flaminio, Via dei Borgia 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

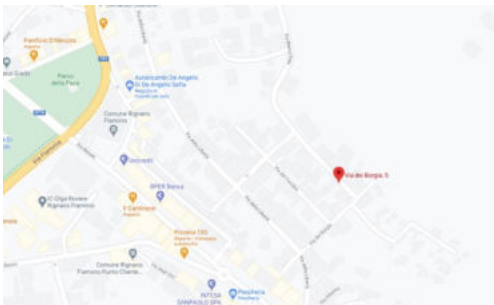
Abitazione con accesso indipendente dalla via comunale composta al p. 1° da cucina, w.c., soggiorno oltre aree scoperta e, al p. 2° da n. 2 camere e balcone.

Confini: **N** p.lla 562, **S** distacco su Via dei Borgia, **E** p.lla 567, **O** p.lla 569



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro abitato (area residenziale). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 7 di 12



luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media



nella media



al di sotto della media



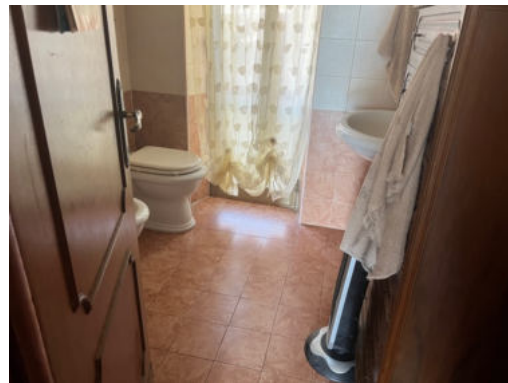
al di sotto della media



al di sotto della media



STATO DI CONSERVAZIONE: sufficiente



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non rinvenuta attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

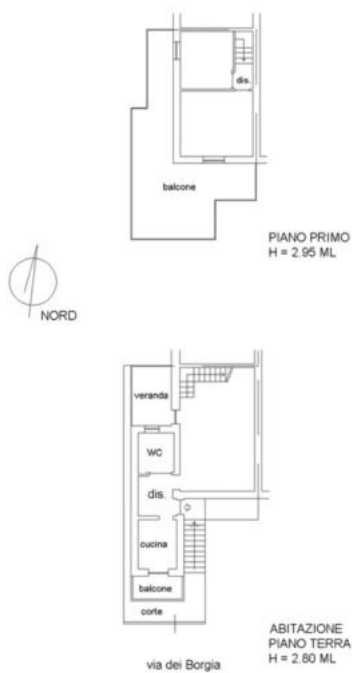


CONSISTENZA:

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
Abitazione sup. comm.	94,50	x	100 %	=	94,50
aree scoperte	22,00	x	10 %	=	2,20
balcone p. 1°	4,00	x	30 %	=	1,20
balcone p. 2°	38,50	x	25 %	=	9,63
Totale:	159,00				107,53

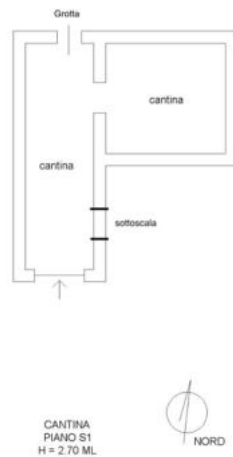


ACCESSORI:

Cantina sita in Rignano Flaminio, Via dei Borgia 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sup. comm.	30,00	x	40 %	=	12,00
Totale:	30,00				12,00





Lastrico solare sito in Rignano Flaminio, Via dei Borgia 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sup. comm.	18,00	x	10 %	=	1,80
Totale:	18,00				1,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia imm.re rif. 2079418

Descrizione: abitazione p. 2° di consistenza 3 locali oltre wc e terrazzo.

Stato di conservazione buono

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici principali e secondarie: 70

Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 1.828,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 108.800,00 pari a 1.554,29 Euro/mq

Valore Cfu: 105.000,00 pari a: 1.500,00 Euro/mq

Distanza: 150.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia imm.re rif. 2079418

Descrizione: abitazione p. 4° di consistenza 3 locali oltre wc e terrazzo.

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 83

Prezzo: 80.000,00 pari a 963,86 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: abitazioni civili - fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO UMBERTO I) Codice di zona: B1

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 891,00

Valore massimo: 1.069,00

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 residenziali.

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 testé 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:	107,53	x	1.000,00	=	107.525,00
Valore superficie accessori:	13,80	x	1.000,00	=	13.800,00
					121.325,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.325,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.325,00**



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 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 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 Rignano Flaminio, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare

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	Abitazione, cantina e lastrico solare	107,53	13,80	121.325,00	121.325,00
				121.325,00 €	121.325,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota pignorata è pari all'intero del diritto di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.325,00**

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: **€. 11.632,50**

Arrotondamento: **€. 7,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile: **€. 104.700,00**

data 20/12/2022

il tecnico incaricato
Geom. Dott. Marco SABBATINI

