



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

277/2023



GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Avv. Stefano CORRIVETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Ing. Marco Sabbatini

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

telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@pec.ording.roma.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE sita in CAVE, Via Morino 8/g, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione con accesso indipendente, composta da soggiorno pranzo, due camere, bagno e corti esclusiva.

Identificazione catastale: foglio 8 particella 1117 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Morino snc, piano: terra, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 27/11/2008 Pratica n. RM1556842 in atti dal 27/11/2008 COSTITUZIONE (n. 11901.1/2008)

Confini: **N** p.lla 1083, **S** p.lla 1287, **E** uiu sub. 2, **O** uiu sub 4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.230,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.200,00
Data della valutazione:	26/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Liberazione dell'immobile avvenuta nell'ambito della procedura esecutiva forzata.

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**, stipulata il 17/06/2008 a firma di notaio Bocca ai nn. 18856 di repertorio, iscritta il 19/12/2008 a Roma 2 ai nn. 76863/14331, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro debitore.

A margine annotamento del 19/12/2008 nn.76863/14331 di frazionamento in quote (frazione €. 260.000,00 sul foglio 8 particella 1117 sub 3);

ipoteca **legale**, iscritta il 09/09/2019 a Roma 2 ai nn. 44482/7764, a favore di Agenzia delle Entrate, contro debitore

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a firma di Trib.le Tivoli del 08/07/2023, trascritto il 03/08/2023 a Roma 2 ai nn. 45531/32394, 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: **€. 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:

Unità immobiliare con accesso indipendente.

Non risulta nessuna costituzione di condominio.

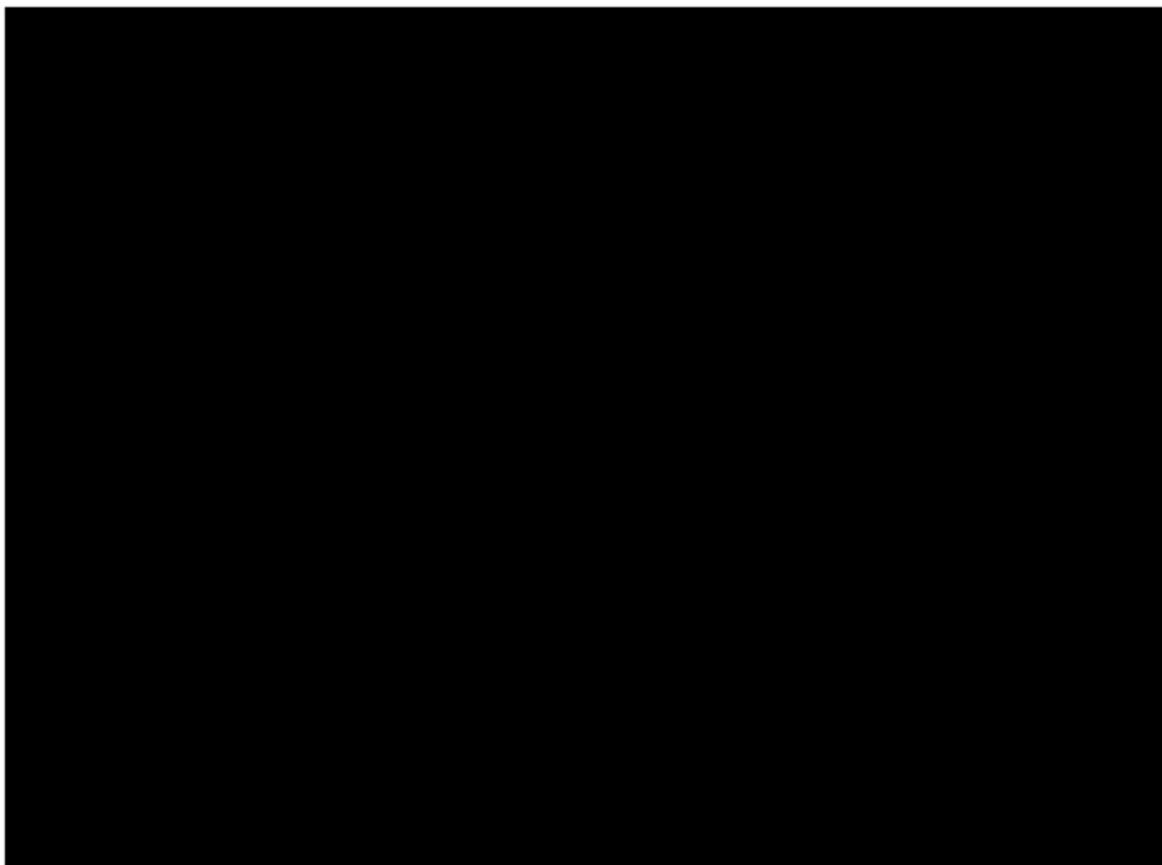
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2009), con atto stipulato il 16/06/2009 a firma di notaio Bocca ai nn. 20277/14181 di repertorio, trascritto il 19/06/2009 a Roma 2 ai nn. 38426/19759

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. N. 17/2007, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



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

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

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



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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.

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 né sulle parti comuni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata toponomastica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di rettifica presso AdE – A.d.T. di Roma

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico dell'aggiudicatario

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAVE VIA MORINO 8/G

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

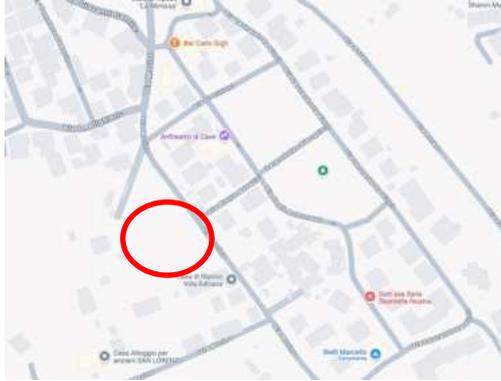
ABITAZIONE sita in CAVE, Via Morino 8/g, della superficie commerciale di **52,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione composta da soggiorno pranzo, due camere, bagno e corti esclusiva.

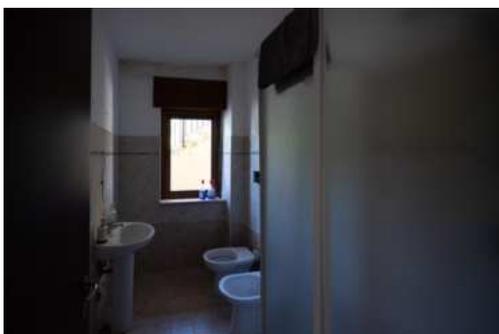


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



STATO DI MANUTENZIONE: appena sufficiente



CLASSE ENERGETICA:



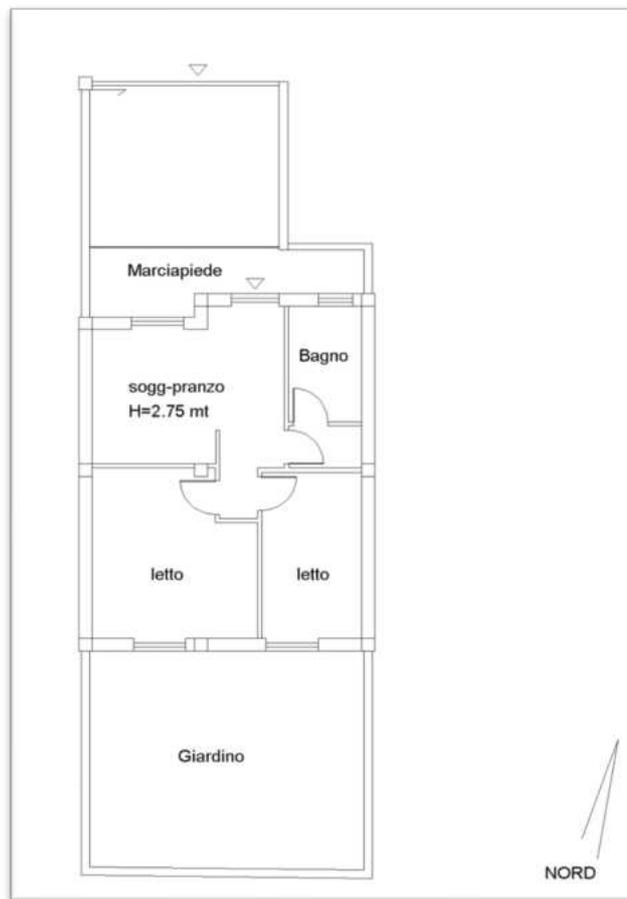
Certificazione APE non esistente.

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	45,00	x	100 %	=	45,00
corti esclusive	50,00	x	15 %	=	7,50
Totale:	95,00				52,50



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: 27/12/2020

Fonte di informazione: RR.II. Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: Abitazione con aree esterne

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici principali e

secondarie: 85 Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2023

Fonte di informazione: RR.II. Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: Abitazione con aree esterne

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.157,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: RR.II. Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: Abitazione con aree esterne

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.282,61 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 similari, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	110.000,00	118.000,00
Consistenza	52,50	95,00	92,00
Data [mesi]	0	15,00	32,00
Prezzo unitario	-	1.157,89	1.282,61
stato manutentivo	4,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,42	458,33	491,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.157,89	1.157,89
stato manutentivo	10 %	11.000,00	11.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		110.000,00	118.000,00
Data [mesi]		6.875,00	15.733,33
Prezzo unitario		-49.210,53	-45.736,84
stato manutentivo		-11.000,00	-23.600,00
Prezzo corretto		56.664,47	64.396,49

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **60.530,48**

Divergenza: 12,01% < **12%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,50 x 1.152,96 = **60.530,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.530,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.530,40



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'esposizione creditizia, 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Cave, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	appartamento	52,50	0,00	60.530,40	60.530,40
				60.530,40 €	60.530,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'esecuzione immobiliare riguarda l'intero diritto di proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.230,40**



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: **€. 6.023,04**

Riduzione per arrotondamento: **€. 7,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.200,00**

data 26/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Ing. Marco Sabbatini

