

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott. F. LUPIA

R.G.E. n° 000453/2016

Esecuzione Forzata



RELAZIONE DI STIMA

Esperto Estimatore: **Geom. Marco Sabbatini**
con studio in Tivoli, Via Antonio del Re, 9
tel./fax 0774-553811 pec marco.sabbatini@geopec.it

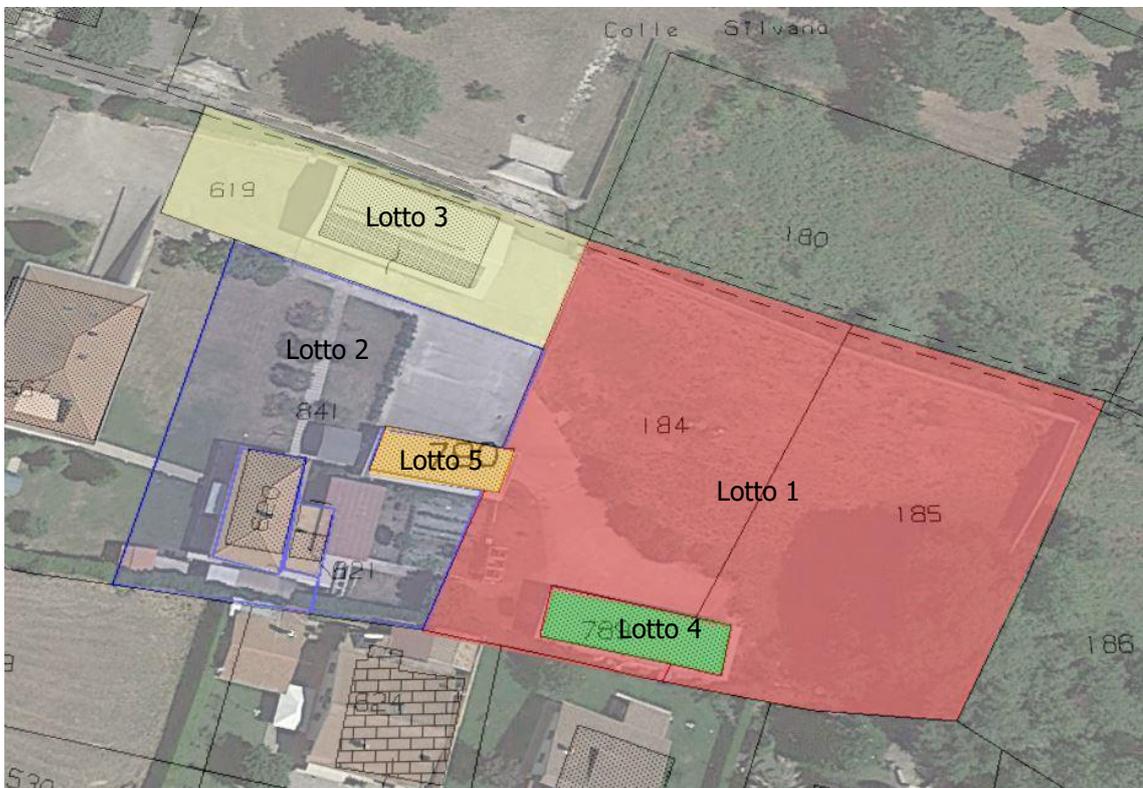


DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

La procedura esecutiva immobiliare forzata ha per oggetto sei beni immobiliari così suddivisi:

- n° 3 rate di terreno
- n° 1 unità immobiliari a destinazione commerciale
- n° 2 unità immobiliari con destinazione autorimessa

tutte con accesso da Via Colle Silvano n° 35/A.



Nella redazione della Relazione di Stima che segue si è ritenuto raggruppare i due terreni agricoli in un unico lotto (lotto n° 1), mentre gli altri beni sono stati suddivisi in equivalenti lotti.



Criticità rilevate

L'unico accesso esistente, appunto via Colle Silvano n° 35/A, ricade all'interno della p.lla 619 (locale commerciale con corte esclusiva – Lotto n° 3) e tutte le altre unità hanno accesso attraverso una servitù apparente su detta proprietà.

Il lotto n° 1 (rate di terreno agricolo) è a sua volta interessato da servitù apparente per l'accesso al manufatto p.lla 789.

Il lotto n° 2 (rata di terreno edificabile ma saturata dalla volumetria dei fabbricati esistenti nel compendio p.lla 567, 620 e 619), è a sua volta interessato da servitù apparente per l'accesso al manufatto p.lla 790 e all'abitazione p.lla 620, che di fatto usufruisce del bene pignorato, utilizzandolo come corte.

Sulla rata di terreno inoltre insistono dei manufatti che dovranno essere demoliti perché illegittimi.



I FABBRICATI, LOTTI N° 4 E 5, SONO STATI REALIZZATI SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONI EDILIZIA E PERTANTO, NON POTRANNO ESSERE RIVENDUTI DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO.



Si evidenzia che il prescritto certificato destinazione d'uso inerente ai lotti riguardanti le rate di terreno non è presente nel fascicolo giudiziario.

Comunque, l'esperto estimatore ha richiesto detta certificazione al Comune di Palestrina a mezzo pec inviata il 27/09/2018 ma, alla data del deposito, l'ufficio preposto non ha ancora adempiuto all'incombente e pertanto l'Esperto si riserva di depositare detta certificazione urbanistica come sarà in suo possesso, ad integrazione della consulenza di stima giudiziaria.

Tutte le criticità sono state puntualmente trattate nello sviluppo della valutazione dei vari lotti.

In ultimo si rappresenta che, alla luce del diritto nascente dalla convenzione matrimoniale n. 27456 di repertorio e n. 3439 di raccolta a firma del Notaio Dott. Patrizio Sbardella del 19 aprile 1991 e registrato in Roma in data 8 maggio 1991 n. 23637 serie 13, l'esperto ha ritenuto stimare il valore della quota pari ad 1/2 dell'intera proprietà, manifestando sin d'ora la disponibilità di rettificare la stima, laddove il G.E. ritenesse doversi stimare l'intero.

Di seguito si propone una tabella riassuntiva dei lotti con indicante la valutazione dei cespiti e il valore della quota sottoposta ad esecuzione forzata, al netto delle decurtazioni operate.

**RIEPILOGO VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

LOTTO N°1 (valutazione complessiva € 13.702,50)

ID	Immobile	Sup. catastale	Valore diritto e quota (1/2 piena proprietà)
A	terreno	3.045	
			Valore della quota € 3.690,00

LOTTO N°2 (valutazione complessiva € 23.250,00)

ID	Immobile	Sup. catastale	Valore diritto e quota (1/2 piena proprietà)
A	terreno	1.550	
			Valore della quota € 8.660,00



LOTTO N°3 (valutazione complessiva € 157.171,00)

ID	Immobile	Valore diritto e quota (1/2 piena proprietà)
A	locale commerciale	
		Valore della quota € 67.350,00

LOTTO N°4 (valutazione complessiva € 15.568,00)

ID	Immobile	Valore diritto e quota (1/2 piena proprietà)
A	autorimessa	
		Valore della quota € 6.784,00

LOTTO N°5 (valutazione complessiva € 10.976,00)

ID	Immobile	Valore diritto e quota (1/2 piena proprietà)
A	autorimessa	
		Valore della quota € 4.488,00

Segue consulenza estimativa giudiziaria dei LOTTI con allegati.
Tivoli, lì 09/10/2018.

L'Esperto Estimatore
Geom. Marco SABBATINI
(firmato digitalmente)

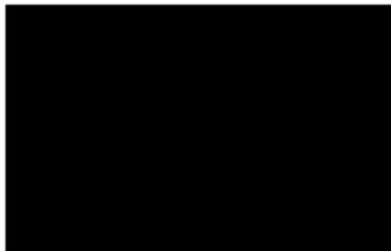




TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

453/2016



GIUDICE:

Dott. Francesco LUPIA

CUSTODE:

Avv. S. Corrivetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Sabbatini

CF: SBBMRC73P07L182V
con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9
telefono: 0774553811
email: studiosabbatini@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 453/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Autorimessa a PALESTRINA Via Colle Silvano 35/A, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Giancarlo Guinetti)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 mt. (min.) - 3,30 mt. (max.).

Identificazione catastale: foglio 29 particella 789 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 120 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: Via Colle Silvano, 35/A, piano: T, intestato a correttamente intestato in quota parte al debitore

L'IMMOBILE NON RISULTA LEGITTIMATO DA TITOLO EDILIZIO E PERTANTO NON SARA' LIBERAMENTE COMMERCIBILE DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.784,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.784,00
Data della valutazione:	09/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Debitore in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 7692 di repertorio, iscritta il 15/09/2015 a Roma 2 ai nn. 36355/5835, a favore di Banca popolare di Sondrio soc. coop. per azioni, contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2 .

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/06/2015 a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 7496 di repertorio, iscritta il 10/11/2015 a Roma 2 ai nn. 45006/7353, a favore di Banca di credito cooperativo di Palestrina Soc. Coop. a r.l., contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2 .

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/12/2014 a firma di Trib.le di Macerata ai nn. 2330/2014 di repertorio, iscritta il 07/01/2015 a Roma 2 ai nn. 231/23, a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2.

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2014 a firma di Tribunale di Cagliari ai nn. 1602/2014 di repertorio, iscritta il 11/03/2015 a Roma 2 ai nn. 8692/1331, a favore di GE.SE. GESTIONI SEPARATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2.

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 40330 di repertorio, iscritta il 01/06/2015 a Roma 2 ai nn. 21494/3344, a favore di FACTORIT S.P.A., contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2 .

"Stipulato il" si intende "iscritta il" Successivamente rettificata in data 06/07/2015 al n. 4352 di formalità, per quanto erroneamente riportato nel quadro "D"

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/10/2016 a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 5460 di repertorio, trascritta il 23/12/2016 a Roma 2 ai nn. 59347/40199, a favore di Unicredit S.p.a., contro debitore, derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

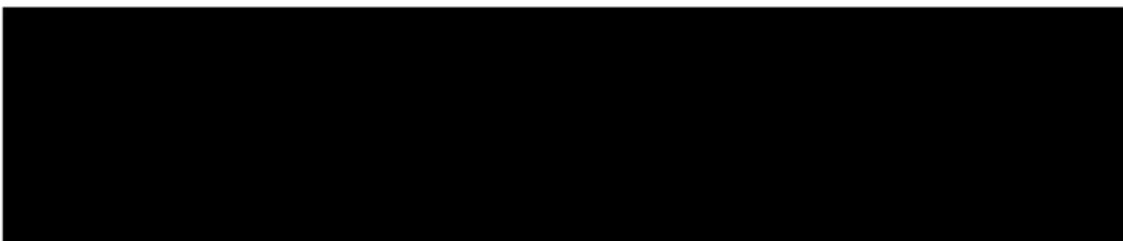
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta non legittimato da nessun titolo edilizio; di talchè non potrà essere liberamente commerciabile da eventuale aggiudicatario.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILE SENZA LEGITTIMITA' EDILIZIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

CRITICITA': ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non è legittimato da titolo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

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

L'IMMOBILE NON SARA' COMMERCIBILE DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO.

La demolizione del manufatto permetterà la libera commerciabilità dell'area di sedime.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITA'**

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITA'**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITA': ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è intercluso ed il suo accesso avviene attraverso una servitù apparente sulle p.lle 619, 184 e 185 (normativa di riferimento: codice civile)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Causa civile per riconoscimento servitù



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

Costi di regolarizzazione:

- causa civile per riconoscimento servitù (in riferimento al diritto di 1/2): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a cura eventuale aggiudicatario

BENI IN PALESTRINA VIA COLLE SILVANO 35/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Autorimessa a PALESTRINA Via Colle Silvano 35/A, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Giancarlo Guinetti)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 mt. (min.) - 3,30 mt. (max.).

Identificazione catastale: foglio 29 particella 789 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 120 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: Via Colle Silvano, 35/A, piano: T, intestato a correttamente intestato in quota parte al debitore

L'IMMOBILE NON RISULTA LEGITTIMATO DA TITOLO EDILIZIO E PERTANTO NON SARA' LIBERAMENTE COMMERCIBILE DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il manufatto, realizzato in muratura portante, è composta da blocchetti di cemento senza alcuna rifinitura all'interno mentre la copertura risulta essere in materiale metallico e lastre di policarbonato.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in blocchi di cemento, il rivestimento è realizzato in al grezzo all'interno, pittura all'esterno. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in lamiera di alluminio e lastre di policarbonato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



cemento

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
P.lla 789	139,00	x	100 %	=	139,00
Totale:	139,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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.

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore del compendio è opportuno chiarire alcuni concetti fondamentali riguardanti i metodi di stima in genere.

Chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il prezzo giusto che il bene possiede; tuttavia il prezzo non è altro che un'opinione, nel caso di generale, un punto di incontro tra la volontà dell'acquirente e quella del venditore che hanno spesso opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione anche perché possono percepire l'oggetto da punti di vista diversi.

I criteri di stima adottabili nella redazione di una perizia sono molteplici ma, mentre alcuni di essi possono essere disorganici e non avere quindi rilevanza alcuna dal punto di vista della disciplina estimativa, altri hanno un forte fondamento logico.

Nelle normali procedure di stima i criteri ritenuti idonei a formulare una corretta valutazione sono:

- il criterio di valore di mercato (più probabile valore ricavabile da un bene se posto in vendita);
- il criterio del valore del costo di costruzione (valore di un bene in funzione del costo necessario per produrlo);
- il criterio del valore di trasformazione (valore di un bene se oggetto di lavori e migliorie);
- il criterio del valore complementare (valore di un bene se determina il valore di un altro bene);
- il criterio di surrogazione (un bene vale tanto quanto costa un altro bene necessario per rimpiazzarlo).

Come si può notare la disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie applicate; uno stesso bene, infatti, può essere valutato appunto, sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendita, alla costruzione, alla ristrutturazione, alla trasformazione o alla produzione di reddito che differenziano conseguentemente i criteri di valutazione, ma tutte le procedure devono essere finalizzate esclusivamente alla ricerca del più probabile valore di mercato di un bene nell'ordinarietà e all'attualità e quindi riferire i criteri adottati a condizioni che si possono verificare normalmente e non ad eventi speciali o straordinari.

Nel caso di specie, per come riferito nei capitoli che precedono, si ritiene applicare il criterio del costo di costruzione metodologia questa, che permette di determinare il valore del costo necessario per produrre lo stesso bene mediante l'individuazione delle spese dirette ed indirette connesse alla produzione del fabbricato, senza l'utile imprenditoriale data la non commerciabilità del bene perché abusivo.



L'impiego di questo metodo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi, che hanno quindi un mercato limitato o particolare, per gli immobili che presentano problematiche di conformità urbanistica ed autorizzative ovvero dove non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il valore del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato, che nel caso di specie sono stati surrogati utilizzando i valori indicati dall'Ordine degli architetti di Roma e Regione Lazio con riferimento temporale anno 2013.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Il costo di produzione di un immobile è dato dalla somma delle seguenti voci di costo:

$$CP = Ca + CC + I$$

dove:

- Ca: costo dell'area;
- Cc: costo di costruzione;
- I: interessi sul capitale finanziario;

Nella tabella dei costi di costruzione elaborata dall'Ordine degli architetti di Roma e Regione Lazio, nell'anno 2013, ultimo dato disponibile, vi è indicato il costo di costruzione riferibile a fabbricati con caratteristiche simili al bene in esecuzione con altezza fino a ml 6, di €200,00/mq.

Al valore sopra indicato pari ad €200,00/mq devono aggiungersi una percentuale, stimata dallo scrivente nell'ordine del 10%, derivante dalle spese indirette (escludendo dalla stima le spese tecniche, gli oneri concessori, spese di commercializzazione), per un valore aggiornato pari ad €220,00/mq.

Il valore/mq così determinato è riferito ad immobili completamente finiti all'anno 2013; poiché il valore stimato è da riferirsi all'attualità, si è estratto dagli indici ISTAT, il coefficiente da applicare per ricondurre il valore del costo di costruzione all'attualità, pari 1,019.

Consegue che: $V/mq = €220,00 \times 1,019 = €224,20$ in c.t.

Detto valore viene deprezzato ulteriormente del 50% a fronte della sua non commerciabilità per illeggittimità edilizia.

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:	139,00	x	112,00	=	15.568,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.568,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.784,00
---	-------------------

9. 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 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 (Internationale Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, ufficio del registro di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Palestrina, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare, ed inoltre: 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	posto auto	139,00	0,00	15.568,00	7.784,00
				15.568,00 €	7.784,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile perché in comproprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.784,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.784,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 453/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Autorimessa a PALESTRINA Via Colle Silvano 35/A, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Giancarlo Guinetti)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,45 mt. (min.) - 2,90 mt. (max.).

Identificazione catastale: foglio 29 particella 790 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 83 mq, rendita 274,34 Euro, indirizzo catastale: Via Colle Silvano, 35/A, piano: T, intestato a correttamente intestato in quota parte al debitore

L'IMMOBILE NON RISULTA LEGITTIMATO DA TITOLO EDILIZIO E PERTANTO NON SARA' LIBERAMENTE COMMERCIBILE DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.488,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.488,00
Data della valutazione:	09/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Debitore in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/12/2014 a firma di Trib.le di Macerata ai nn. 2330/2014 di repertorio, iscritta il 07/01/2015 a Roma 2 ai nn. 231/23, a favore di Banca delle Marche S.p.a., contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2.

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2014 a firma di Tribunale di Cagliari ai nn. 1602/2014 di repertorio, iscritta il 11/03/2015 a Roma 2 ai nn. 8692/1331, a favore di GE.SE. GESTIONI SEPARATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2.

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 40330 di repertorio, iscritta il 01/06/2015 a Roma 2 ai nn. 21494/3344, a favore di FACTORIT S.P.A., contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2 .

"Stipulato il" si intende "iscritta il" Successivamente rettificata in data 06/07/2015 al n. 4352 di formalità, per quanto erroneamente riportato nel quadro "D"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 7692 di repertorio, iscritta il 15/09/2015 a Roma 2 ai nn. 36355/5835, a favore di Banca popolare di Sondrio soc. coop. per azioni, contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2 .

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/06/2015 a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 7496 di repertorio, iscritta il 10/11/2015 a Roma 2 ai nn. 45006/7353, a favore di Banca di credito cooperativo di Palestrina Soc. Coop. a r.l., contro debitore, derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a quota pari ad 1/2 .

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/10/2016 a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 5460 di repertorio, trascritta il 23/12/2016 a Roma 2 ai nn. 59347/40199, a favore di Unicredit S.p.a., contro debitore, derivante da Atto di pignoramento immobiliare.

"Stipulato il" si intende "iscritta il"

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

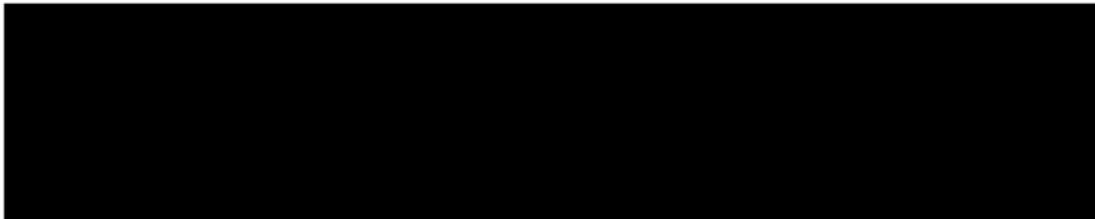
Ulteriori avvertenze:

Si precisa che sarà necessario procedere legalmente bla bla bla bla bla bla



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile risulta non legittimato da nessun titolo edilizio; di talchè non potrà essere liberamente commerciabile da eventuale aggiudicatario.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

IMMOBILE SENZA LEGITTIMITA' EDILIZIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

CRITICITA': ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non è legittimato da titolo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

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

L'IMMOBILE NON SARA' COMMERCIBILE DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO.

La demolizione del manufatto permetterà la libera commerciabilità dell'area di sedime.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITA'**

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITA'**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITA': ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è intercluso ed il suo accesso avviene attraverso una servitù apparente sulle p.lle 619, 184 e 185 (normativa di riferimento: codice civile)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Causa civile per riconoscimento servitù
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- causa civile per riconoscimento servitù (in riferimento al diritto di 1/2): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a cura eventuale aggiudicatario

BENI IN PALESTRINA VIA COLLE SILVANO 35/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Autorimessa a PALESTRINA Via Colle Silvano 35/A, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Giancarlo Guinetti)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,45 mt. (min.) - 2,90 mt. (max.).

Identificazione catastale: foglio 29 particella 790 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 83 mq, rendita 274,34 Euro, indirizzo catastale: Via Colle Silvano, 35/A, piano: T, intestato a correttamente intestato in quota parte al debitore

L'IMMOBILE NON RISULTA LEGITTIMATO DA TITOLO EDILIZIO E PERTANTO NON SARA' LIBERAMENTE COMMERCIBILE DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il manufatto, realizzato in muratura portante, è composta da blocchetti di cemento senza alcuna rifinitura all'interno mentre la copertura risulta essere in materiale metallico e lastre di policarbonato. Non sono presenti chiusure frontali.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in blocchi di cemento al di sotto della media 
con coibentazione, il rivestimento è realizzato in al
grezzo all'interno, pittura all'esterno.

manto di copertura: realizzato in lamiera di al di sotto della media 
alluminio e lastre di policarbonato

pavimentazione interna: realizzata in battuto di al di sotto della media 
cemento

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
-------------	-------------	--------	-------------



Autorimessa	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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.

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore del compendio è opportuno chiarire alcuni concetti fondamentali riguardanti i metodi di stima in genere.

Chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il prezzo giusto che il bene possiede; tuttavia il prezzo non è altro che un'opinione, nel caso di generale, un punto di incontro tra la volontà dell'acquirente e quella del venditore che hanno spesso opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione anche perché possono percepire l'oggetto da punti di vista diversi.

I criteri di stima adottabili nella redazione di una perizia sono molteplici ma, mentre alcuni di essi possono essere disorganici e non avere quindi rilevanza alcuna dal punto di vista della disciplina estimativa, altri hanno un forte fondamento logico.

Nelle normali procedure di stima i criteri ritenuti idonei a formulare una corretta valutazione sono:

- il criterio di valore di mercato (più probabile valore ricavabile da un bene se posto in vendita);
- il criterio del valore del costo di costruzione (valore di un bene in funzione del costo necessario per produrlo);
- il criterio del valore di trasformazione (valore di un bene se oggetto di lavori e migliorie);
- il criterio del valore complementare (valore di un bene se determina il valore di un altro bene);
- il criterio di surrogazione (un bene vale tanto quanto costa un altro bene necessario per rimpiazzarlo).

Come si può notare la disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie applicate; uno stesso bene, infatti, può essere valutato appunto, sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendita, alla costruzione, alla ristrutturazione, alla trasformazione o alla produzione di reddito che differenziano conseguentemente i criteri di valutazione, ma tutte le procedure devono essere finalizzate esclusivamente alla ricerca del più probabile valore di mercato di un bene nell'ordinarietà e all'attualità e quindi riferire i criteri adottati a condizioni che si possono verificare normalmente e non ad eventi speciali o straordinari.

Nel caso di specie, per come riferito nei capitoli che precedono, si ritiene applicare il criterio del costo di costruzione metodologia questa, che permette di determinare il valore del costo necessario per produrre lo stesso bene mediante l'individuazione delle spese dirette ed indirette connesse alla produzione del fabbricato, senza l'utile imprenditoriale data la non commerciabilità del bene perchè abusivo.

L'impiego di questo metodo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi, che hanno quindi un mercato limitato o particolare, per gli immobili che presentano problematiche di conformità urbanistica ed autorizzative ovvero dove non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il valore del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato, che nel caso di specie sono stati surrogati utilizzando i valori indicati dall'Ordine degli architetti di Roma e Regione Lazio con riferimento temporale anno 2013.



La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Il costo di produzione di un immobile è dato dalla somma delle seguenti voci di costo:

$$CP = Ca + CC + I$$

dove:

- Ca: costo dell'area;

- Cc: costo di costruzione;

- I: interessi sul capitale finanziario;

Nella tabella dei costi di costruzione elaborata dall'Ordine degli architetti di Roma e Regione Lazio, nell'anno 2013, ultimo dato disponibile, vi è indicato il costo di costruzione riferibile a fabbricati con caratteristiche simili al bene in esecuzione con altezza fino a ml 6, di €200,00/mq.

Al valore sopra indicato pari ad €200,00/mq devono aggiungersi una percentuale, stimata dallo scrivente nell'ordine del 10%, derivante dalle spese indirette (escludendo dalla stima le spese tecniche, gli oneri concessori, spese di commercializzazione), per un valore aggiornato pari ad €220,00/mq.

Il valore/mq così determinato è riferito ad immobili completamente finiti all'anno 2013; poiché il valore stimato è da riferirsi all'attualità, si è estratto dagli indici ISTAT, il coefficiente da applicare per ricondurre il valore del costo di costruzione all'attualità, pari 1,019.

Consegue che: $V/mq = €220,00 \times 1,019 = €224,20$ in c.t.

Detto valore viene deprezzato ulteriormente del 50% a fronte della sua non commerciabilità per illeggittimità edilizia.

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:	98,00	x	112,00	=	10.976,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 10.976,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.488,00
---	-------------------

9. 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 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 (Internationale Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, ufficio del registro di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Palestrina, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare, ed inoltre: 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	posto auto	98,00	0,00	10.976,00	5.488,00
				10.976,00 €	5.488,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile perchè in comproprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.488,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 4.488,00

data 09/10/2018

il tecnico incaricato
Geom. Marco Sabbatini

