



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

624/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT s.p.a.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa F. COCCOLI

CUSTODE:

Dott. Giuliano MARTELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

aggiornamento del 07/03/2023

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dott. Marco SABBATINI

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

telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FONTE NUOVA Via L. Pirandello 10, frazione Tor Lupara, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione in fabbricato di maggior consistenza, distribuita su due livelli collegati con scala interna composta al p. s1° da n. 3 camere, n. 2 w.c., disimpegno e corte esterna e al p. terra soggiorno con cucina e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1° e terra, interno 2.

Identificazione catastale: comune censuario Fonte Nuova, sez. MEN foglio 35 particella 1437 sub. 3*** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via L. Pirandello snc - int. 2, piano: S1° e T, intestato a debitore, derivante da costituzione in atti dal 17/10/1997 (n. M03533.1/1997) e variazione toponomastica d'ufficio (n. 128676.1/2016)

*** i nuovi identificativi derivano da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 Registrazione: LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 12/2021)

Coerenze: **N** p.lla 1593, **S** verso via Pirandello, **E** u.i.u. sub. 4 int. 3, **O** p.lla 1490

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.600,00
Data della valutazione:	14/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 07/05/2008 a firma di notaio R. Carrarra ai nn. 70065 di repertorio, iscritta il 22/05/2008 a Roma 2 ai nn. 6772/31263, a favore di creditore procedente, contro debitore, derivante da mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, emesso il 06/11/2017 a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 57285 di repertorio, trascritto il 30/11/2017 a Roma 2 ai nn. 38570/56086, a favore di creditore procedente, contro debitore, rettificato con trascrizione del 20/02/2020 n. part. 4134 per rettifica data di nascita e codice fiscale soggetto contro.

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	N.P.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.864,00

Millesimi Condominiali: Tab. A 137,12, Tab. B 145,59, Tab. C 68,56 (vedi Tab. Mill. allegata)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 07/05/2008), con atto stipulato il 07/05/2008 a firma di Trib.le di Roma ai nn. 259 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Roma 2 ai nn. 17621

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RUBRA EDIL RES s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/05/2008), con atto stipulato il 18/03/1992 a firma di notaio A. Sacchetti ai nn. 20711 di repertorio, trascritto il 23/03/1992 a Roma 2 ai nn. 10848.
Acquisto delle rate di terreno identificate al foglio 35 p.lle 873 e 875 poi edificate

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. 2889/90 e variante C.E. 3423/92

C.E. in sanatoria n. 554/98



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

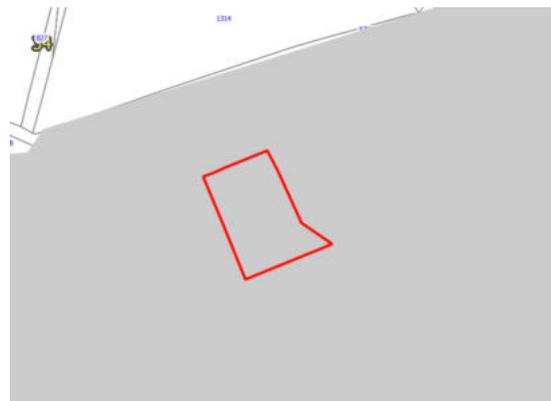
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B di completamento.



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

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

Stralcio di PTPR Regione Lazio Tav. A e Tav. B



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

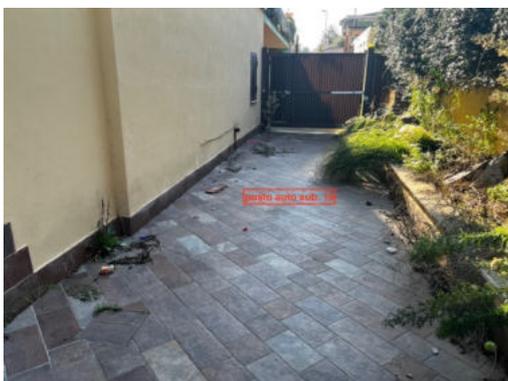
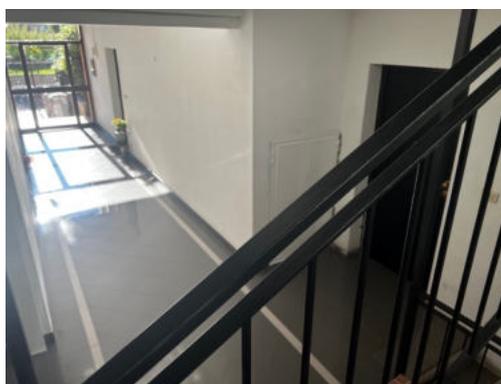
All'attualità l'accesso all'abitazione è esercitato attraverso il passaggio che attraversa la rampa d'accesso ai locali garage siti al piano S1° identificata con il sub. 1 (bene comune non censibile) ed il posto auto (non oggetto di esecuzione immobiliare) identificato con il sub. 19 non oggetto della presente esecuzione.

L'eventuale aggiudicatario perciò dovrà ripristinare l'accesso all'unità immobiliare attraverso la porta insistente su vano scala condominiale posta al piano terra dell'edificio, attualmente murata internamente, oltre a delimitare con recinzione, il confine con il posto auto identificato con il sub. 19.

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

Costi di regolarizzazione: ripristino accesso condominiale al p.t. e delimitazione confine: €. 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: ALTA

Realizzazione portico e prefabbricato in legno su area esterna

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

Costi di regolarizzazione: demolizione e ripristino: €3.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: MEDIA

Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DPR 380/01) per realizzazione di divisori al p.t. e cambio utilizzazione cucina/w.c., chiusura/apertura di finestre, demolizione/costruzione di divisori al p. S1°.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione: (diritti e onorari): €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Difformità planimetriche rispetto al titolo edilizio (mancata realizzazione scala esterna su giardino, orientamento, etc.) oltre difformità di cui al precedente punto di conformità edilizia e toponomastica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione: (diritti e onorari): €700,00

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 FONTE NUOVA VIA L. PIRANDELLO 10, FRAZIONE TOR LUPARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FONTE NUOVA Via L. Pirandello 10, frazione Tor Lupara, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

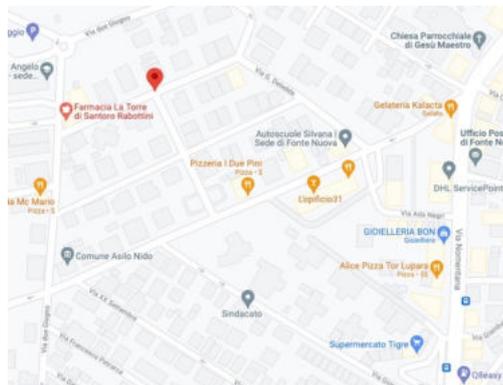
Abitazione su due livelli collegata con scala interna composta al p. s1° da n. 3 camere, n. 2 w.c., disimpegno e corte esterna e al p. terra soggiorno con cucina, oltre balcone.

Coerenze: **N** p.lla 1593, **S** verso via Pirandello, **E** u.i.u. sub. 4 inf. 3, **O** p.lla 1490



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 locale, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

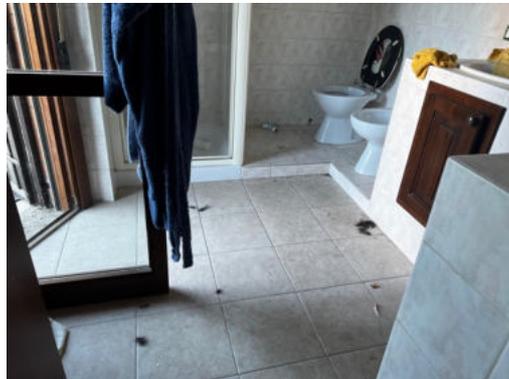
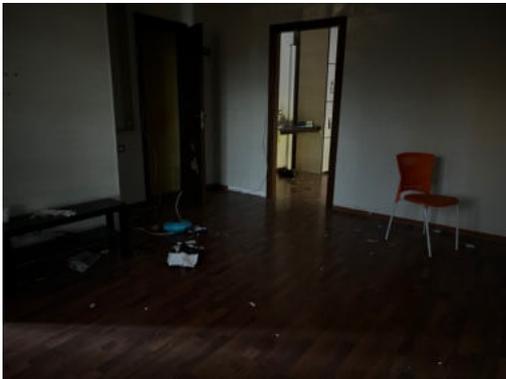
stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

STATO DI MANUTENZIONE: appena sufficiente

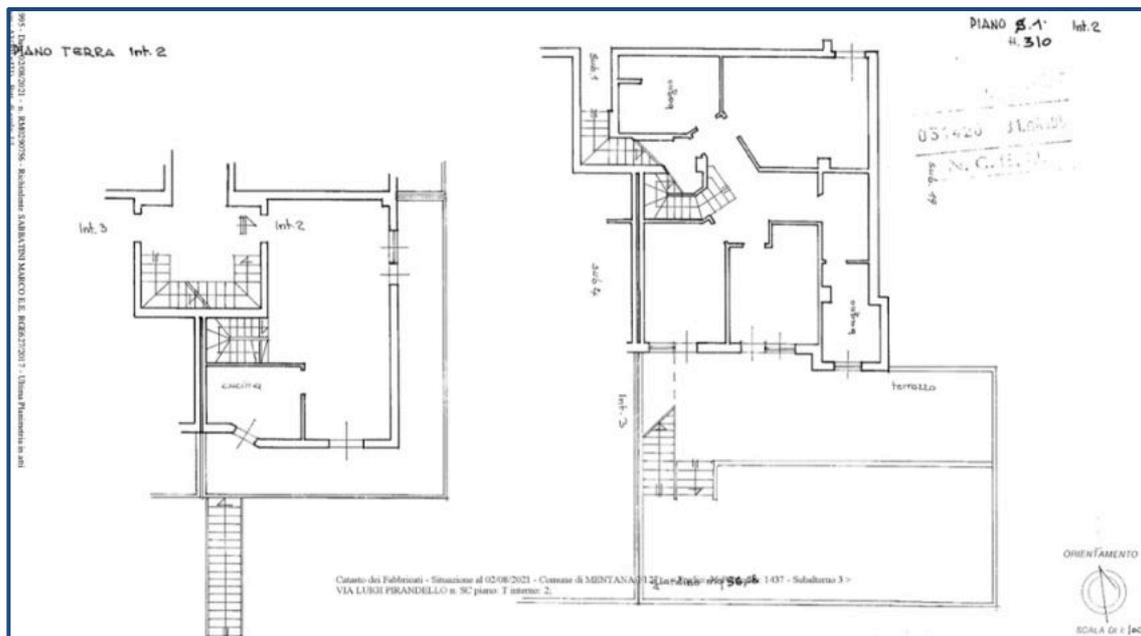


CONSISTENZA:

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
Abitazione	148,00	x	100 %	=	148,00
corte esclusiva	107,00	x	10 %	=	10,70
balcone	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	285,00				166,20



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 immobiliare*

Descrizione: *appartamento di ampia metratura sito al 2° piano di in una palazzina in cortina e così composto: salone, cucina abitabile, disimpegno, 2 camere da letto, 1 cameretta, 2 bagni entrambi con finestra (...)*



Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 120

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: attico con super attico comunicanti tramite scala interna privata, posto al secondo e terzo piano di un piccolo fabbricato in cortina. L'appartamento, che misura 125 mq, ad oggi è composto da ampio ingresso/salotto, due camere da letto, cucina (...)

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 165

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: trilocale posto al primo piano composto da soggiorno, cucinotto, disimpegno, camerada letto, cameretta, bagno (...)

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 65

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.830,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 95.200,00 pari a 1.464,62 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(31/12/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.040,00

Valore massimo: 1.601,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

rattandosi 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: 166,20 x 1.100,00 = **182.820,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 182.820,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 182.820,00**

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 (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: istituzionali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,20	0,00	182.820,00	182.820,00
				182.820,00 €	182.820,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota in vendita giudiziaria è pari all'intero del diritto di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.120,00**

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: **€. 17.312,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 8,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.800,00**

data 07/03/2023

il tecnico incaricato
Geom. Dott. Marco SABBATINI

