



## TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI



### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 150/18

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott.ssa Francesca COCCOLI

CUSTODE:  
Dott. Giuseppe FARGNOLI

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2022

creata con Tribù Office 6



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



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A**

**Abitazione** sita in Mazzano Romano, Via della Vecchia Cava n°5, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione posta al piano secondo di un fabbricato di antica edificazione, composta da soggiorno con a.c., camera, ripostiglio e w.c.

**Identificazione catastale: foglio 11 particella 142 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: via della vecchia cava n. 5, piano: 2, intestato a debitore, derivante da impianto meccanografico

Confini: **N** Via della vecchia cava, **S** via Romana, **E** p.lla 143 e **O** p.lla 141

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/09/2022</b>

### 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

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 2 di 10



## PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 25/02/2005 a Roma 2 ai nn. 2834, a favore di Unicredit S.p.a., contro debitore, derivante da garanzia per mutuo fondiario

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 10/04/2018 a Roma 2 ai nn. 11566, a favore di Unicredit S.p.a., contro debitore

### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**non disponibili**

Ulteriori avvertenze:

**Non risulta la costituzione di condominio**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### CRITICITA'

**La certificazione agli atti non dichiara il primo titolo negoziale antecedente alla denunciadi successione**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2005), con atto stipulato il 22/02/2005 a firma di notaio F. Bartolomucci ai nn. 319388/50187 di repertorio, trascritto il 25/02/2005 a Roma 2 ai nn. 6535

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, in forza di denuncia di successione (dal 25/06/1994 fino al 22/02/2005), registrato il 03/08/1994 a Uff. Registro Pomezia ai nn. 46 vol. 15462, trascritto il 24/05/2010 a Roma 2 ai nn. 18786.

**Non risulta trascritta accettazione dell'eredità**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 (art. 40 c. 3 L. 47/85)**

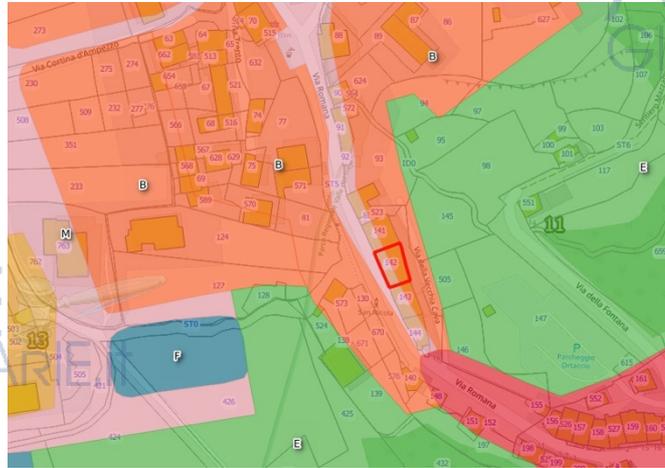
Per il fabbricato residenziale di vecchio impianto, di cui è parte il bene pignorato, non è stato possibile reperire presso il comune, il titolo edilizio abilitativo e/o l'elaborato di progetto assentito; da ciò l'impossibilità di un congruo riscontro del suo stato originario.

Tuttavia, per lo stesso fabbricato è possibile presumerne l'esistenza in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 (vedi planimetria impianto catastale del 05/02/1940); pertanto, l'immobile pur edificato senza licenza, deve ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



Non soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

Non soggetta a 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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 4 di 10



## 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: MEDIA

Diversa distribuzione spazi interni con opere conformi al D.M. 05/07/75 per un miglioramento igienico sanitario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia (CILA in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €500,00

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 MAZZANO ROMANO VIA DELLA VECCHIA CAVA, 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



**Abitazione** sita in Mazzano Romano, Via della Vecchia Cava n°5, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione posta al piano secondo di un fabbricato di antica edificazione, composta da soggiorno con cucina, due camere e w.c.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



al di sotto della media



alla media



scarso



al di sotto della media



scarso



scarso



scarso



### STATO DI CENSERVAZIONE: mediocre



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 6 di 10





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 s.u. mq 60,00	73,00	x	100 %	=	73,00
<b>Totale:</b>	<b>73,00</b>				<b>73,00</b>



PIANO 2°  
Abitazione



Figura 1 - planimetria stato dei luoghi



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 7 di 10



## 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: F.B. Imm.re rif.: MAZZANO ROMANO Descrizione: 3

locali oltre w.c.

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 67

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.119,40 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 67.500,00 pari a 1.007,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempo Casa rif.: labr

Descrizione: 2 locali oltre w.c.

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 65

Prezzo: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempo Casa riferimento: izmi

Descrizione: 2 locali oltre w.c.

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 40

Prezzo: 35.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AdT O.M.I.

Valore minimo: 700,00

Valore massimo:

1.000,00 Borsino

Immobiliare Valore

minimo: 639,00

Valore massimo: 823,00

### 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.



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI

Pagina 8 di 10



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.)

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 600,00 = **43.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.800,00**

## 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, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare istituzionali

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 9 di 10



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 condizionieventualmente 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	73,00	0,00	43.800,00	43.800,00
				<b>43.800,00 €</b>	<b>43.800,00 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

**Il pignoramento riguarda l'intero della quota.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.800,00**

**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: **€. 4.080,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.700,00**

data 20/09/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Dott. Marco SABBATINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 10 di 10

