



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

199/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Massimo SANTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dott. Marco SABBATINI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 1 di 52



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Cantina sita in Mentana, Piazza Crescenzo 11, quartiere centro storico, quota di 1/1 di piena proprietà.

Locale cantina al piano terra composto da unico vano.

Identificazione catastale: foglio 43 particella 184 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CRESCENZIO n. 11, piano: terra, intestato a debitore, derivante da impianto meccanografico

Confini: **N** p.lla 183, **S, E, O** p.zza Crescenzo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€10.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile:	€ 8.400,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/01/2014, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 04/02/2014 a [REDACTED] (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 18.000/anno

Il contratto di locazione ha per oggetto il cespite in esame, il locale commerciale di cui al lotto n. 1 (foglio 43 particella 150 sub. 501) e il locale cantina di cui al successivo lotto n. 3 (foglio 43 particella 184 sub. 1).

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.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 24 di 52



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 giudiziale, iscritta il 13/02/2019 a Roma 2 ai nn. 6986/1005, a favore di creditore, contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 24/10/2019 a Roma 2 ai nn. 52035/36335, a favore di creditore, contro debitore, derivante da verbale di pignoramento.

Procedura esecutiva rge n 353/2019 estinta con provvedimento del Trib.le di Tivoli in data 20/10/2020

pignoramento, trascritto il 04/06/2021 a Roma 2 ai nn. 30846/22130, a favore di creditore, contro debitore, derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: **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:

Non si ha evidenza di condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2008), con atto stipulato il 14/07/2008 a firma di notaio C. Verde ai nn. 24257 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 ai nn. 42347/24200

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con atto stipulato il 13/10/1984 a firma di notaio L. Nemcova, trascritto il 26/10/1994 a Roma 2 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2003 fino al 14/07/2008), con atto stipulato il 28/03/2003 a firma di notaio M. Ermini, trascritto il 03/04/2003 a Roma 2 ai nn. 14417/9584

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 presumere l'esistenza in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942; 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 A - centro storico



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 risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente nella banca dati catastale la planimetria dell'unità immobiliare perché derivante da accertamento d'ufficio all'epoca del censimento; l'eventuale aggiudicatario dovrà perciò inserire nella banca dati catastale la rappresentazione planimetria dell'u.i.u. attraverso una variazione catastale con procedura Doc.FA. (inserimento in atti di planimetria)

Costi di regolarizzazione:

- Onerari professionali e diritti catastali: €. 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MENTANA PIAZZA CRESCENZIO 11, CENTRO STORICO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A



Cantina sita in Mentana, Piazza Crescenzo 11, centro storico, quota di 1/1 di piena proprietà.

Locale cantina composto da unico vano.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

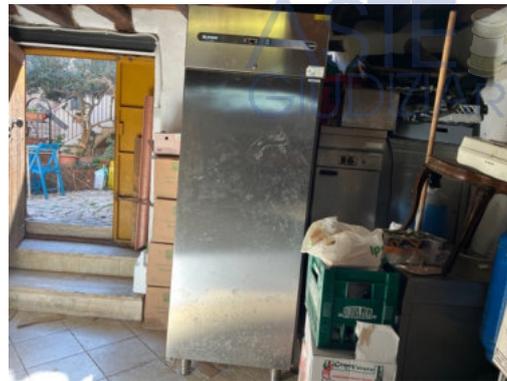


tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 27 di 52



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

stato di conservazione: sufficiente



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE - non necessaria per destinazione

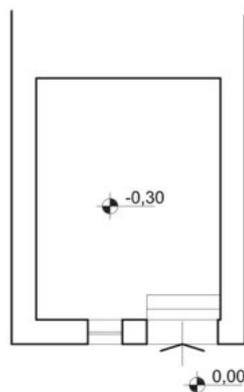
CONSISTENZA:

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
locale deposito	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

Piano Terra
Locale deposito
H=2,30



Piazza Crescenzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 28 di 52



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: Codice Annuncio: EK-

99141706 Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: medesimo segmento

immobiliare Superfici principali e

secondarie: 64 Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 343,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo:

349,00

Valore massimo: 638,00

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.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 400,00 = 10.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.000,00



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 29 di 52



VALORE LOCATIVO

DEFINIZIONI

Procedimento di stima reddituale: Capitalizzazione del valore immobiliare.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

Tale procedimento di stima (income capitalization approach) comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

La direct capitalization converte il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile; è un procedimento la cui formalizzazione in termini elementari è la seguente:

$$V = R/i$$

dove

V = valore dell'immobile da stimare

R = reddito annuo dell'immobile da valutare

i = saggio annuo di capitalizzazione

Pe la stima del valore di locazione lordo, occorrerà applicare la formula inversa $R=V*i$.

calcolo saggio di capitalizzazione (i)

Con tale metodologia il saggio di capitalizzazione dipende dalla combinazione di due fattori:

- il rendimento (al lordo delle imposte) per investimenti privi di rischio, come i titoli di Stato (R_f);
- il premio legato al rischio (il cui valore è determinabile in maniera soggettiva, per comparazione o utilizzando modelli statistici).
- il premio per il rischio è suddivisibile in due distinti componenti:
- il premio del settore in oggetto, in questo caso l'immobiliare (P_i);
- il premio afferente allo specifico immobile ($P_?$).

La formula che determina il saggio di capitalizzazione (su base finanziaria) è la seguente:

$$r = R_f + P_i + P_?$$

dove:

r = saggio di capitalizzazione (o cap rate).

R_f = rendimento titoli di Stato

P_i = premio per il rischio di settore

$P_?$ = premio per l'immobile specifico

R_f tiene conto dei tassi d'interesse presenti sul mercato dei titoli di stato con una scadenza analoga alla durata del periodo di analisi, e del tasso di inflazione atteso collegato, P_i è normalmente compreso tra 1 a 3 punti percentuali mentre $P_?$ può variare da 0 a 5 punti percentuali.

L'ammontare del rischio specifico deriva dalle caratteristiche dell'immobile in esame come

ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, qualità dei contratti di locazione e rating finanziario dei locatari che sarà prossimo a 0 per immobili con buono posizionamento sul mercato ma elevato per immobili aventi pessimi posizionamenti.

Determinazione del saggio di capitalizzazione su base finanziaria

COMPONENTI DEL SAGGIO	DESCRIZIONE	VALORE
Saggio risk free	Saggio di minimo rischio (titoli di Stato a basso rischio: Bund Tedeschi), al netto dell'inflazione	1,50%
Premio per il rischio settoriale (P_i)	Differenza tra la rischiosità dell'investimento finanziario e quella media dell'investimento immobiliare dovuta a maggiore illiquidità e ad altri maggiori rischi di gestione (non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	1,00%

[REDACTED] per il rischio specifico (P?)	Differenza tra la rischiosità media dell'investimento immobiliare e quella dell'investimento specifico (particolari problemi di ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	1,00%
	Totale	3,50%

Calcolo valore locativo

$$R = V * i = € 10.000 * 3,50\% = € 350,00$$

Il canone così determinato, non esistendo parametri comparativi nel segmento immobiliare, è derivato dal calcolo remunerativo in caso di investimento immobiliare.



[REDACTED]



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 Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, 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 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	cantina	25,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 32 di 52



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà

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

€. 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 9.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale 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:

€. 930,00

Arrotondamento:

€. 30,00

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

€. 8.400,00

data 07/05/2023

l'esperto estimatore
Geom. Dott. Marco SABBATINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 33 di 52



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

laboratorio artigianale sito in Monterotondo, Via Monte Grappa 80, quota di 1/1 di piena proprietà.

Locale artigianale al piano terra composta da unico ambiente con corte esterna e tende pompeiane *.

Immobile con accesso dalla viabilità interna dell'area industriale/artigianale attraverso il sub. 508 (bene comune non censibile).

Identificazione catastale: foglio 36 particella 3 sub. 593 (catasto fabbricati), int. 7, categoria C/3, classe U, consistenza 32 mq, rendita 118,99 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n.80, piano: terra, intestato a debitore, derivante da AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.5803.1/2013)

Confini: **Nord** terreno foglio 29 p.lla 5, **Sud e Est** uiu sub. 514, **Ovest** uiu sub. 507

* stato dei luoghi da ripristinare (vedi paragrafo 8.1 giudizi di conformità)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.400,00

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 34 di 52



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

iscrizione volontaria, trascritta il 27/07/2001 ai nn. 29970/6825, a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A., contro Reale Cosimo e Benvenuto Sergio snc, derivante da concessione garanzia mutuo.

Non si rinviene rinnovo dell'ipoteca alla scadenza.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 13/02/2019 a Roma 2 ai nn. 6986/1005, a favore di creditore, controdebitore, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/10/2019 a Roma 2 ai nn. 52035/36335, a favore di creditore, controdebitore, derivante da verbale di pignoramento.

Esecuzione immobiliare rge n 353/2019 estinta con provvedimento del Trib.le di Tivoli in data 20/10/2020

pignoramento, trascritta il 04/06/2021 a Roma 2 ai nn. 30846/22130, a favore di creditore, controdebitore, derivante da verbale di pignoramento

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:

Condominio "Centro Li Prati" – Tab. A (tratto 1) mill. 18,20, Tab. G mill. 12,17

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2008), con atto stipulato il 14/04/2008 a firma di notaio C. Verde ai nn. 23647 di repertorio, trascritto il 28/04/2008 ai nn. 25518/14099

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 04/07/05 al 14/04/2008), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di notaio C. Verde, trascritto il 15/07/2005 ai [REDACTED].

[REDACTED] sede in Monterotondo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/04 al 04/07/05), con atto stipulato il 09/02/204 a firma di notaio C. Verde, trascritto il 18/02/2004 ai [REDACTED].

[REDACTED] (ante ventennio fino al 09/02/04), con atto stipulato il 10/07/2001 a firma di notaio Di Pietro, trascritto il 19/07/2001 ai [REDACTED].



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I titoli edilizi visionati non certificano le consistenze attuali dell'immobile staggito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. in sanatoria (condono edilizio) **N. 790/99**, per lavori di realizzazione locale artigianale, agibilità non richiesta/rilasciata.

P.d.C. **N. 3857/10**, (Art. 36 DPR 380/01) per lavori di ristrutturazione, agibilità non richiesta/rilasciata.

P.d.C. **N. 4006/12**, per lavori di realizzazione tende pompeiane e rifacimento copertura, agibilità non richiesta/rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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



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 risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

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.

L'area ricade nell'ambito del perimetro di esondazione individuato come zona "A" del Piano di Bacino, 1° Stralcio Funzionale, "Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto del Tevere compreso tra Orte e Castel Giubileo", nel quale sono consentite le attività di cui al cap. 3 art.4 delle norme tecniche di attuazione del piano.

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:

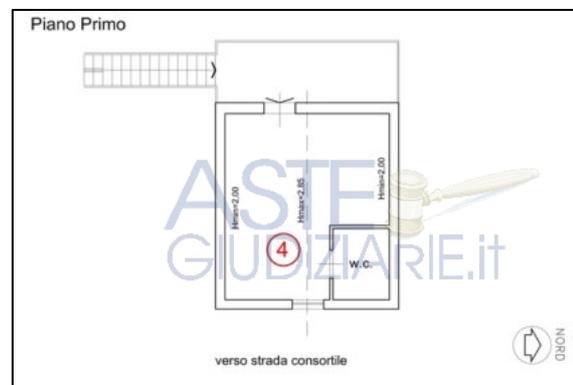
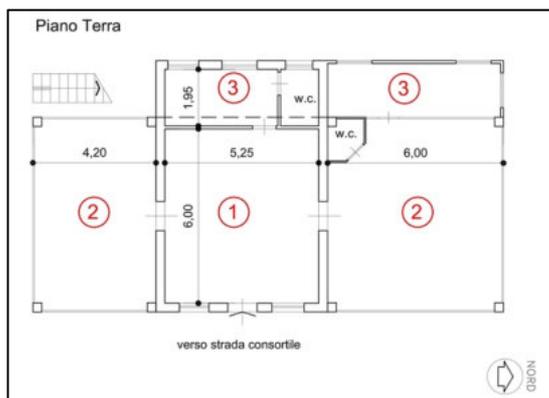
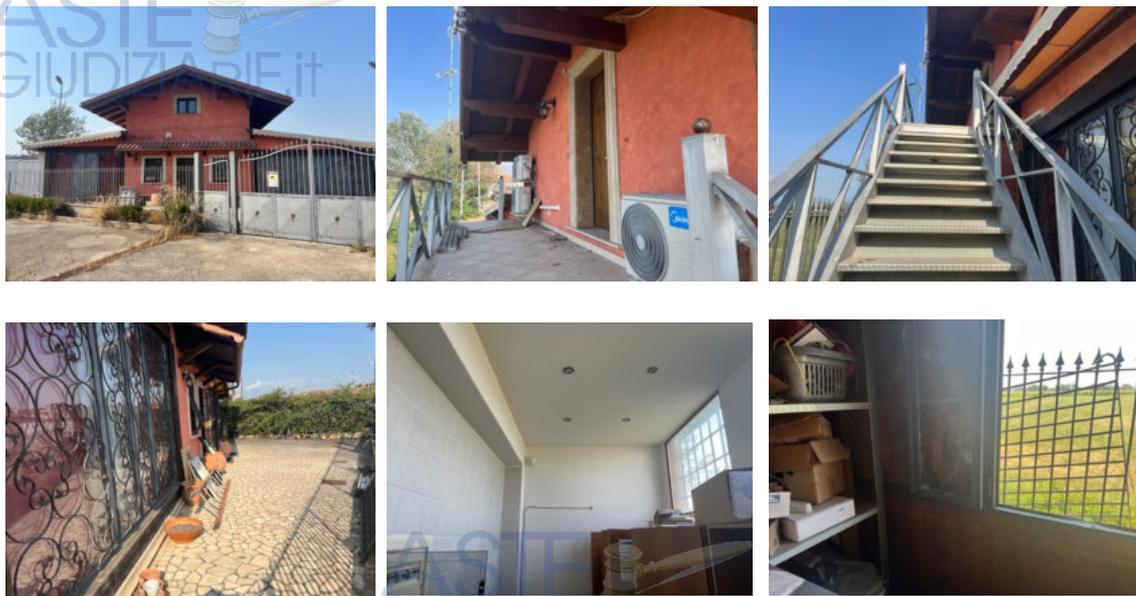
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi non conforme ai titoli edilizi per cambio d'uso ad ufficio oltre a ampliamenti per: **1.** ampliamento locale artigianale **2.** chiusura con vetrate e solaio leggero delle tende pompeiane **3.** ampliamento verso nord a confine con terreno incolto **4.** aumento delle altezze per uso residenziale al piano primo, divenuto accessibile per mezzo di scala esterna.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

Il costo di ripristini per una futura commercializzazione verrà computato attraverso una riduzione del 40% del valore di mercato di seguito individuato.



BENI IN MONTEROTONDO VIA MONTE GRAPPA 80

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

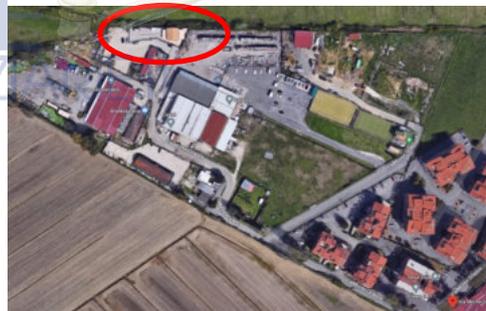
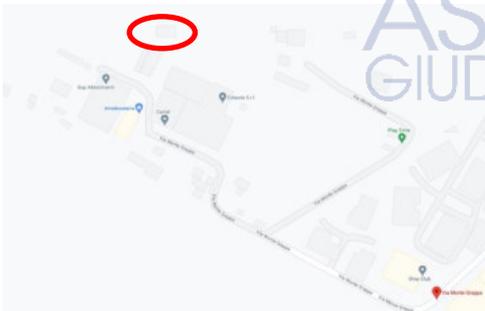


laboratorio artigianale con corte esterna sito in Monterotondo, Via Monte Grappa 80, quota di 1/1 di piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 38 di 52



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

stato di conservazione: sufficiente



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE - non rinvenuto certificato di prestazione energetica



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 39 di 52



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
locale artigianale (da ripristinare)	30,00	x	100 %	=	30,00
Soffitta (s.n.r. da ripristinare)	30,00	x	20%	=	6,00
Tende pompeiane (da ripristinare)	90,00	x	10 %	=	9,00
corte esterna	420,00	x	5 %	=	21,00
Totale:					66,00



VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima con il metodo del costo (Cost Approach).

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 principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

L'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili speciali, complessi o che versano in particolari condizioni e che hanno quindi, un mercato limitato.

Difatti, non esistendo un mercato attivo per la tipologia di costruzione oggetto di stima (mancanza di potenziali comparabili), non è possibile poter adottare il metodo del confronto denominato M.C.A. market comparison approach.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

Il costo effettivo della costruzione (struttura, edilizia ed impianti), è stato individuato attraverso l'analisi della banca dati CRESME.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn \text{ dove:}$$

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico X1, n = fattore correttivo endogeno

Y1, n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)
- fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Calcolo Valore

Nella tabella che segue si è individuato il valore del costo di costruzione con il deprezzamento delle strutture e degli impianti (vetusta) e i coefficienti qualitativi propri dell'area dove è situato il compendio.



FABBRICATO			
dato CRESME			
Costo di costruzione al mq			€ 911,59 V
edilizia	23,79%		€ 216,87
strutture	56,46%		€ 514,68
impianti elettrici	5,23%		€ 47,68
altri impianti	14,52%		€ 132,36
incidenza dell'area di sedime 12% di V			€ 109,39 a
incidenza delle spese tecniche 5% di V			€ 45,58 b
L'incidenza degli oneri concessori 5% di V			€ 45,58 c
incidenza degli oneri finanziari 13% (V+a+b+c)			€ 144,58 d
incidenza del profitto 12,44% di (V+a+b+c+d)			€ 156,34 e
			€ 593,58
deprezzamenti			
	vetustà anni	vita utile anni	
strutture	10	75	€ 634,01
edilizia	10	35	€ 154,91
impianti	10	30	€ 120,03
			€ 908,94 f
costo deprezzato/mq (a+b+c+d+e+f)			€ 1.410,41
coefficienti qualitativi			
zona urbanistica			0,85
stato di conservazione			0,90
			0,77
Valore/mq			€ 1.078,96

Valore = mq 66,00 x € 1.078,96 = **€ 71.211,39**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione 40% per stato difformità edilizie e necessari ripristini per futura commercializzazione	-28.484,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.700,00***
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.700,00**

* in cifra tonda



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 Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, 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 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.	valore	Valore diritto
A	laboratorio artigianale	66,00	0,00	42.700,00	42.700,00
				42.700,00 €	42.700,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale 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: €. 4.270,00

Arrotondamento: €. 30,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.400,00

data 07/05/2023

l'esperto estimatore
Geom. Dott. Marco SABBATINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI
Pagina 44 di 52

