

**ASTE**  **ESP**  
GIUDIZIARIE.it

**20/2021**

DEBTOR:

Dott. Marco PIOVANO

**CUSTODE:**  
**Ilaria GIANFAGNA**

del 02/01/2023

**Geom. Dott. Marco SABBATINI**

CF: 150480707071102V  
con studio in TVOLU (RA) Via A. Del Re, 9  
telefono: 05561 76575  
email: [studioabbodi@libero.com](mailto:studioabbodi@libero.com)  
PEC: [mario.abbodi@pec.pec.it](mailto:mario.abbodi@pec.pec.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.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 Cave, Via Piè di Palazzo n° 18, per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Abitazione posta al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza, composta da  
due porzioni residenziali divise da disimpegno condiviso con altra abitazione estranea alla  
procedura, composta da: parte A - disimpegno, w.c., a.c. soggiorno e soppalco, parte B  
- a.c. pranzo con w.c.

**Identificazione catastale: foglio 16 particella 482 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria  
A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Piè di  
Palazzo n. 53, piano: terzo, intestato a debitore, derivante da variazione prot. n.  
RM0300395/11 per ADEG. CATEG. CAT. -INSERIM. PLANIM. -RST

Confini: **N** sub. 6, **S** scala condominiale, **E** p.lla 484, **O** via piè di palazzo

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                             | <b>35,00 m²</b>    |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                | <b>€ 22.000,00</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto<br>in cui si trova: | <b>€ 19.800,00</b> |
| Data della valutazione:                                                                           | <b>02/01/2023</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.**

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



#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 29/07/2013 a Roma 2 ai nn. 4584, a favore di Banca Popolare Soc.Cooperativa, contro debitore

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 31012 di repertorio del 23/12/2020, trascritto il 25/01/2021 a Roma 2 ai nn. 2323, a favore di creditore, contro debitore

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

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>N.P.</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>N.P.</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>N.P.</b> |
| Ulteriori avvertenze:                                                 |             |

**Non si è reperita alcuna indicazione circa la presenza di gestione condominiale**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### CRITICITA' RILEVATE

**La certificazione agli atti non dichiara il primo titolo negoziale antecedente al ventennio.**

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2013), con atto stipulato il 24/07/2013 a firma di notaio S. Sammartano ai nn. 33343 di repertorio, trascritto il 29/07/2013 a Roma 2 ai nn. 23371

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2010 fino al 24/07/2013), con atto stipulato il 13/04/2010 a firma di notaio L. Bocca ai nn. 21448/15007 di repertorio, trascritto il 16/04/2010 a Roma 2 ai nn. 13851

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Edificazione antecedente 01/09/1967** (commerciabile ai sensi dell'art. 40 L. 47/85).

Per il fabbricato residenziale di vecchio impianto, di cui è parte il bene pignorato, non è stato possibile reperire il titolo edilizio abilitativo e/o l'elaborato di progetto assentito.

DIA **N. 8460/10**, per lavori di manutenzione, agibilità **non rilasciata**

Con DIA prot. 8460 del 08/07/2010 è stata denunciata l'attuale distribuzione del cespite.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A (centro storico)

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

L'area è soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico (tutela paesaggistica centro storico) mentre non è soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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.

### 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.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella parte B della uiv il bagno è posizionato in maniera difforme rispetto alla D.I.A. depositata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia (onorari, sanzioni e diritti): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi par. 8.1 oltre variazione toponomastica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- ricompreso nel precedente punto

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



BENI IN CAVE VIA PIÈ DI PALAZZO 18

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Abitazione** sita in Cave, Via Piè di Palazzo 18, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione posta al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza, composta da due porzioni residenziali divise da disimpegno condiviso con altra abitazione estranea alla procedura, composta da: parte A - disimpegno, w.c., a.c. soggiorno e soppalco, parte B - a.c. pranzo con w.c.



### 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:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

mediocre

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 5 di 10

**STATO DI MANUTENZIONE:** sufficiente



**CLASSE ENERGETICA:**



non si è rinvenuto alcun certificato di prestazione energetica  
A.P.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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



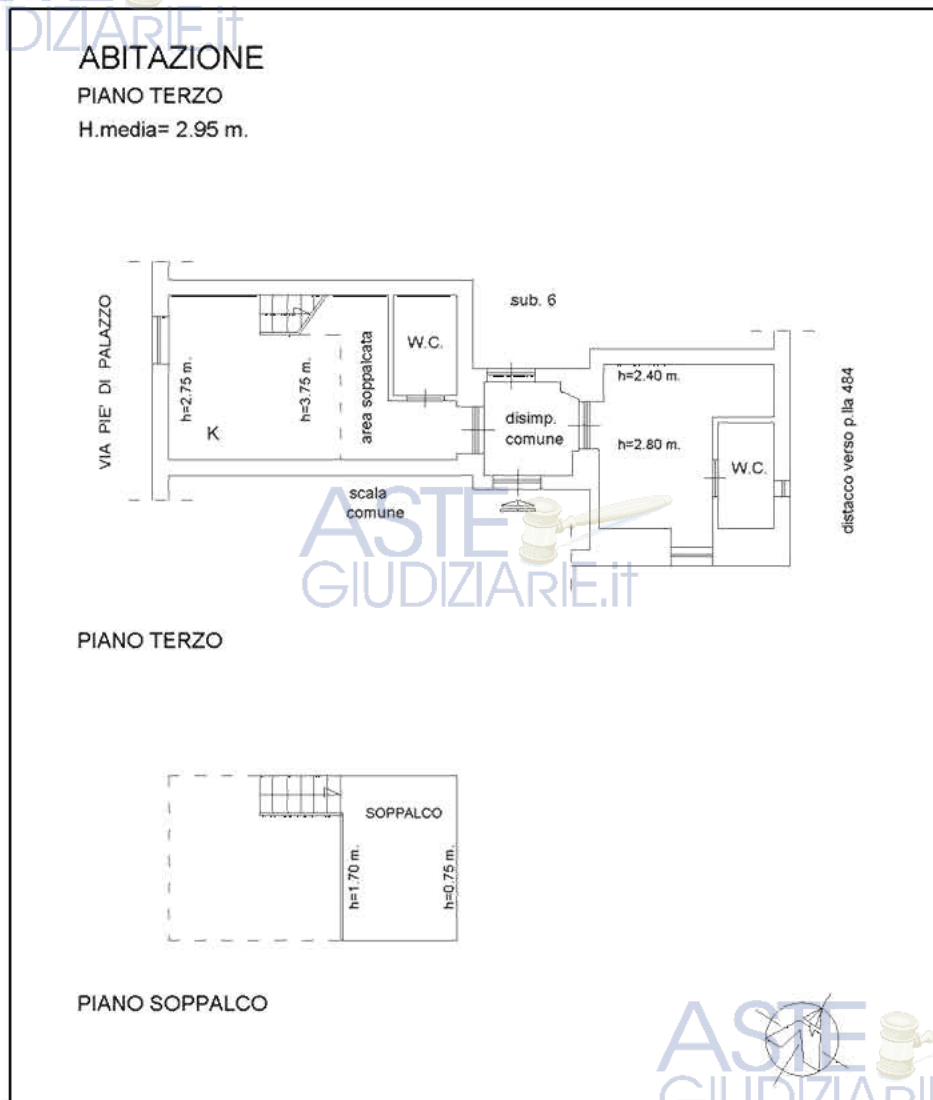
CONSISTENZA:

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 |              |
|-----------------------------------------|--------------|---|--------|-------------|--------------|
| parte A (comprensivo soppalco uso n.r.) | 22,00        | x | 100 %  | =           | 22,00        |
| parte B                                 | 13,00        | x | 100 %  | =           | 13,00        |
| <b>Totale:</b>                          | <b>35,00</b> |   |        |             | <b>35,00</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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: agenzia imm.re rif. EK-83858152

Descrizione: due vani con w.c.

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 32

Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 906,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 26.100,00 pari a 815,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia imm.re rif. EK96681662

Descrizione: due vani con w.c.

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 37.800,00 pari a 756,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia imm.re rif. Gianluca

Descrizione: tre vani con w.c.

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 50

Prezzo richiesto: 37.000,00 pari a 740,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 33.300,00 pari a 666,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AdT (30/06/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsino Immobiliare Valore

minimo: 595,00

Valore massimo: 913,00

### 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

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 8 di 10

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.

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: 35,00 x 700,00 = **24.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.500,00**

### 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, ufficio tecnico di Cave, agenzie: operanti nel 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 ocollocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 35,00       | 24.500,00          | 24.500,00          |
|    |              |             | <b>24.500,00 €</b> | <b>24.500,00 €</b> |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

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

**€. 2.500,00**

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

**€. 22.000,00**

#### 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:

**€. 2.200,00**

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

**€. 19.800,00**

data 02/01/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Dott. Marco SABBATINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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