



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

240/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION s.r.l.

DEBITORE:

Seabury Douglas VIEWING

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Avv. Cristian CERQUATTI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:

Geom. Ing. Marco SABBATINI

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

telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@pec.ording.roma.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta a schiera laterale a Sacrofano, Via Fontana Mancina 23, per la quota di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà.

Porzione terra/cielo di fabbricato ad uso civile abitazione, del tipo cosiddetto "a schiera", costituito da un appartamento ai piani S1°, T e 1°, collegati fra loro da scala interna, comprendente al piano terra: soggiorno, cucina, una camera, ripostiglio, servizio, portico e area cortiliva esclusiva destinata giardino; al piano primo: vani ad uso soffitta, un ripostiglio; al piano interrato: un locale ad uso cantina e intercapedine.

Identificazione catastale: foglio 10 particella 394 sub. 17 e 19 graffati (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: località Fontana Mancina Snc, piano: T,1°, S1°, derivante da costituzione del 03/11/2000 pratica n. 201489 in atti dal 03/11/2000.

Confini: N p.lla 414, S Fg. 10 p.la 394 sub. 20, E Fg. 10 p.la 394 sub. 14, O p.la 437

A.1

Box auto a Sacrofano Via Fontana Mancina 23, località Fontana Mancina per la quota di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà.

Identificazione catastale: foglio 10 particella 394 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: : località Fontana Mancina Snc, piano: S1°, derivante da costituzione del 03/11/2000 pratica n. 201489 in atti dal 03/11/2000.

Confini: N p.lla 414, S Fg. 10 p.la 394 sub. 20, E Fg. 10 p.la 394 sub. 14, O p.la 437

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.434,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile:	€. 180.200,00



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da soggetto estraneo alla procedura in qualità di usufruttuario.

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:

Atto notaio Lipari rep. 116914 del 08/06/1999

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 30/09/2010 a Roma 2 ai nn. 57094/13778, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A., contro debitore, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 02/08/2012 a Roma 2 ai nn. 36749/25892, a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, contro debitore.

Pignoramento, trascritto il 06/07/2023 a Roma 2 ai nn. 38147/26948, a favore di creditore procedente, 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: **€ 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:

immobile indipendente





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota pari ad 1/2 di usufrutto in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2007), con atto stipulato il 16/05/2007 a firma di notaio Soli ai nn. 33998/10621 di repertorio, trascritto il 28/05/2007 a Roma 2 ai nn. 42572/20748.

è stata riunita alla nuda proprietà per sopraggiunta morte dell'usufruttuario.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 16/05/2007), con atto stipulato il 22/02/2001 a firma di notaio Costa ai nn. 4108 di repertorio, trascritto il 23/02/2001 a Roma 2 ai nn. 6567/4436

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **13/99**, agibilità del 06/04/2007 con il n. 3613 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C (espansione urbanistica)



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 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.





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E 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 né sulle parti comuni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

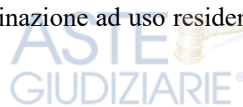
Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio di destinazione ad uso residenziale del piano 1° da ripristinare a locali soffitta

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dei luoghi con destinazione non residenziale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni con modifica dei prospetti per realizzazione di vani finestra.

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

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e variazione catastale : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura prospetto facciata piano S1° del locale cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino stato dei luoghi: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la toponomastica e la planimetria agli atti catastale dovrà essere aggiornata alle modifiche esistenti e oggetto di SCIA in sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari e diritti catastali: €. 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 SACROFANO VIA FONTANA MANCINA 23

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a SACROFANO Via Fontana Mancina 23, località Fontana Mancina, per la quota di 1/1 di nuda proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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 secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

STTO MANUTENZIONE: discreto



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 p.t.	65,00	x	100 %	=	65,00
soffitta	45,00	x	60 %	=	27,00
cantina p. S1°	80,00	x	40 %	=	32,00
portico	15,00	x	30 %	=	4,50
balcone p. 1°	10,00	x	25 %	=	2,50
aree scoperte	300,00	x	10 %	=	30,00
Totale:					161,00



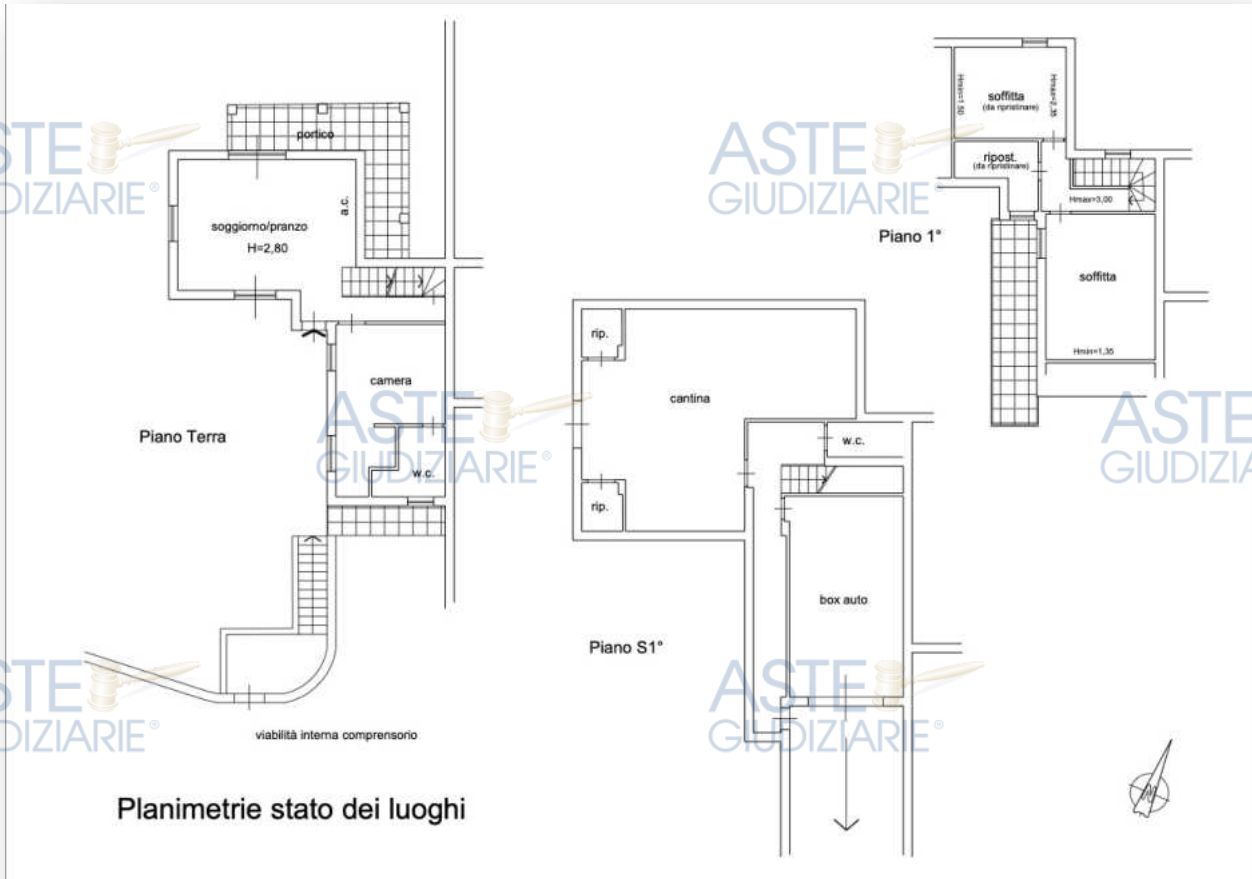


ACCESSORI:

Box auto



descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	28,00	x	40 %	=	11,20
Totale:	28,00				11,20





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: annuncio su immobiliare.it

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 243

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 289.000,00 pari a 1.189,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 289.000,00 pari a 1.189,30 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: annuncio su immobiliare.it

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 1.409,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 310.000,00 pari a 1.409,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2023

Fonte di informazione: conservatoria registri immobiliari

Descrizione: villa a schiera

Indirizzo: medesimo complesso immobiliare

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

Distanza: 0.00 m



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: zona: D1/Periferica/PETRUSCHETTO





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 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:	161,00	x	1.308,56	=	210.678,16
Valore superficie accessori:	11,20	x	1.308,56	=	14.655,87
					<hr/>
					225.334,03

CALCOLO QUOTA IN VENDITA GIUDIZIARIA

A - Valore diritto ½ piena proprietà = ½ Valore intero = € 112.667,01

B - Valore ½ usufrutto = ½ € 33.800,10 = € 16.900,00

C - Valore diritto ½ nuda proprietà = € 95.767,01

Valore diritto in vendita giudiziaria = A + C = € 208.434,02



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 225.334,03

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 208.434,02



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'esposizione 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 attendibile 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Sacrofano, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	161,00	11,20	225.334,03	208.434,02
				225.334,03 €	208.434,02

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il diritto pignorato non è divisibile in natura

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

€. 8.200,00

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

€. 200.234,02

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:

€. 20.023,40

riduzione/aumento per arrotondamento:

€. 10,62

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

€. 180.200,00

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



il tecnico incaricato
Geom. Ing. Marco SABBATINI

