



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2958/2008

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

GIUDICE:

Dott. Francesco LUPIA

CUSTODE:

I.V.G. Srl

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 UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione a MONTEFLAVIO Via del Sole 22A, per la quota di 1/1 di piena proprietà
Abitazione composta al p. 1° da angolo cottura/pranzo, disimpegno, w.c. e camera, al p. 2° soffitta.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 197 sub. 501 - 198 sub. 501 graffati (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL SOLE n. 22/A, piano: 2-3, intestato a debitore, derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- AMP MOD IDC ALLINEAMENTO MAPPE (n. 17843.1/2013)

Confini: N p.lla 196, S/E via delle cascine, O via del sole

A.1

Cantina a MONTEFLAVIO, Via delle Cascine 15B, per la quota di 1/1 di proprietà.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 197 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 7 mq, rendita 5,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE CASCINE n.15B, piano: T, intestato a debitore, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: N p.lla 196, S/E via delle cascine, O p.lla 197

A.2

Cantina a MONTEFLAVIO, Via delle Cascine 21, per la quota di 1/1 di proprietà.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 201 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE CASCINE n. 21, piano: T, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: N p.lla 200, S/E/O via delle cascine.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.008,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile:	€ 19.800,00
Data della valutazione:	21/11/2024



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.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/09/2004 a Roma 2 ai nn. 12296, a favore di Unicredit Banca SpA, contro debitore.

Importo capitale: € 84.000.

Ipoteca in rinnovazione del 05/08/2024 r.p. 7200

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 1164 di repertorio del 07/04/2004, trascritto il 23/04/2008 a Roma 2 ai nn. 13792, a favore di Unicredit Banca S.p.A., contro debitore

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 vi è amministrazione condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2004), con atto stipulato il 01/04/2004 a firma di notaio M. Pinardi ai nn. 9970 di repertorio, trascritto il 06/09/2004 a Roma 2 ai nn. 31034

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, trascritto il 28/01/1985 a Roma 2 ai nn. 1798.

L'accettazione tacita di eredità trascritta con nota del 22 ottobre 2021 formalità n. 41145 contro
in dipendenza dell'atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma in data 3 novembre 1989 rep. 65429, trascritto il 10 novembre 1989 al numero 28292 di formalità

Il titolo è riferito solamente a u.i.u. fg 21 p.lla 197 sub 501 e p.lla 198 sub. 501 graffati e u.i.u. fg. 21 p.lla 197 sub. 3

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1989 fino al 01/04/2004), con atto stipulato il 03/11/1989 a firma di notaio G. Pensabene Perez ai nn. 65429 di repertorio, trascritto il 10/11/1989 a Roma 2 ai nn. 28292.

Il titolo è riferito solamente a u.i.u. fg 21 p.lla 197 sub 501 e p.lla 198 sub. 501 graffati e u.i.u. fg. 21 p.lla 197 sub. 3

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 29/05/1991 fino al 29/05/1995), con atto stipulato il 29/05/1991 a firma di notaio V. Rosati ai nn. 2184 di repertorio, trascritto il 21/06/1991 a Roma 2 ai nn. 18702.

Il titolo è riferito solamente a u.i.u. fg 21 p.lla 201 sub. 2

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/1995 fino al 01/04/2004), con atto stipulato il 29/04/1995 a firma di notaio F. Mecenate ai nn. 614 di repertorio, trascritto il 04/05/1995 a Roma 2 ai nn. 18702.

Il titolo è riferito solamente a u.i.u. fg 21 p.lla 201 sub 2

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, come provata dalla presenza del fabbricato nella canapina d'impianto catastale.



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 D.Lgs. 42/2004.

L'area è soggetta a prescrizioni non è soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

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.



stralcio P.R.G.



stralcio PTPR Tav. B Regione Lazio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ E 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.

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non presente in banca dati catastale e modifica della categoria catastale C2 (locali deposito).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e diritti catastali: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario
Questa situazione è riferita solamente a u.i.u. fg. 21 p.la 201 sub. 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non presente in banca dati catastale, errata identificazione catastale (p.la 198) e modifica della categoria catastale C2 (locali deposito).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e diritti catastali: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

Questa situazione è riferita solamente a u.i.u. fg. 21 p.la 197 sub. 3

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

In corso della procedura esecutiva, l'esperto stimatore nominato all'epoca di redazione della perizia primigenia, a eseguito la variazione catastale del bene oggetto di pignoramento identificato al fg. 21 p.la 197 sub. 2.

A seguito della variazione il bene staggito è stato identificato con i nuovi identificativi presenti in banca dati.



BENI IN MONTEFLAVIO VIA DEL SOLE 22/A

APPARTAMENTO

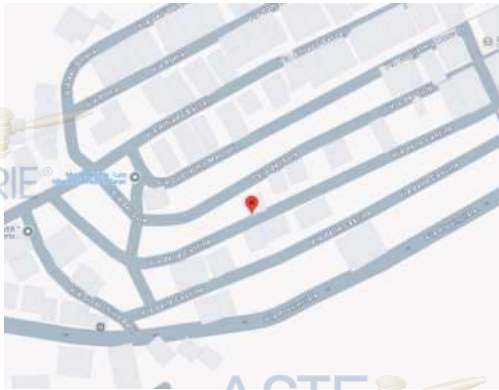
DI CUI AL PUNTO A

Abitazione a MONTEFLAVIO Via del Sole 22/A, per la quota di 1/1 di piena proprietà
Abitazione composta al p. 1° da angolo cottura/pranzo, disimpegno, w.c. e camera, al p. 2° soffitta.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

stato di manutenzione: scarso





CLASSE ENERGETICA:



non presente certificato di prestazione energetica A.P.E.

CONSISTENZA:

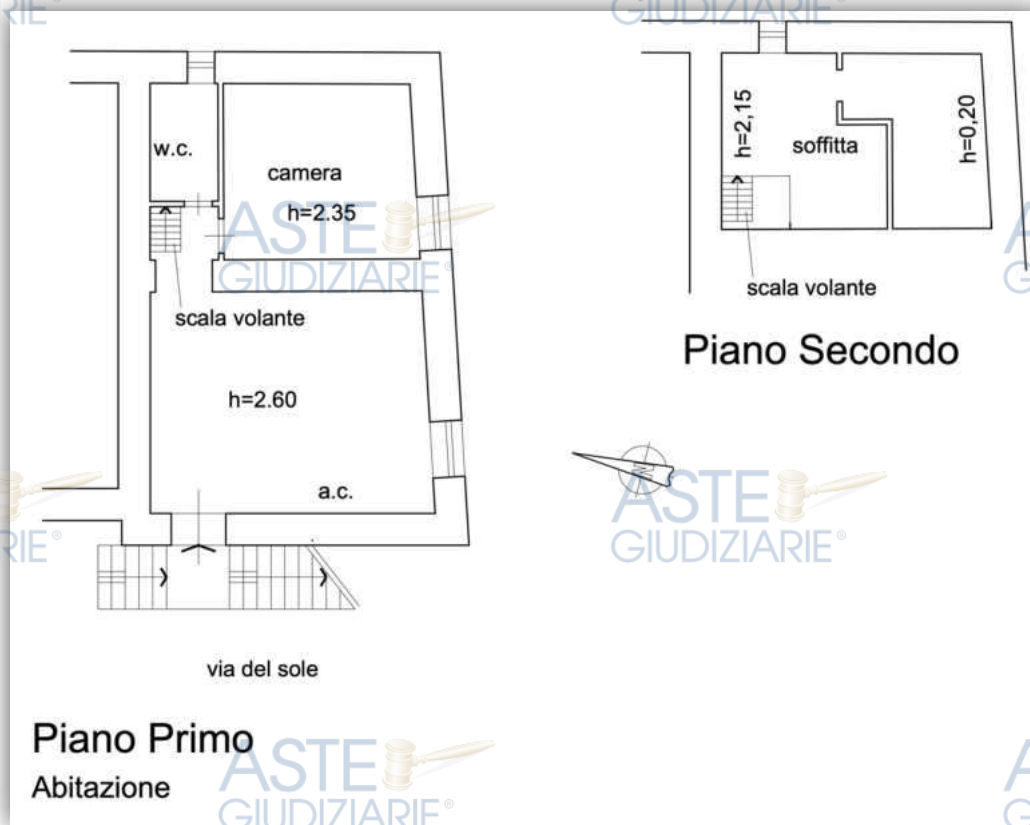
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione (sup lorda)	55,00	x	100 %	=	55,00
soffitta (sup. lorda)	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	75,00				61,00

tecnico incaricato: Geom. Ing. Marco SABBATINI

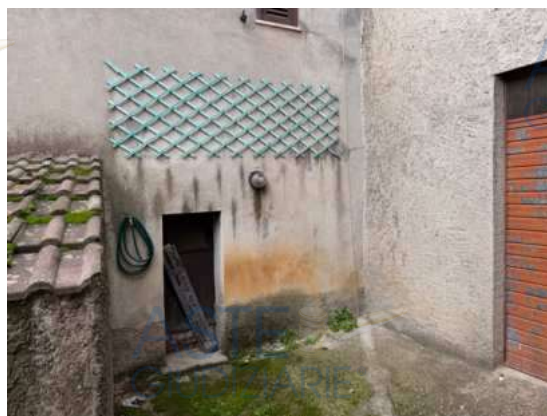
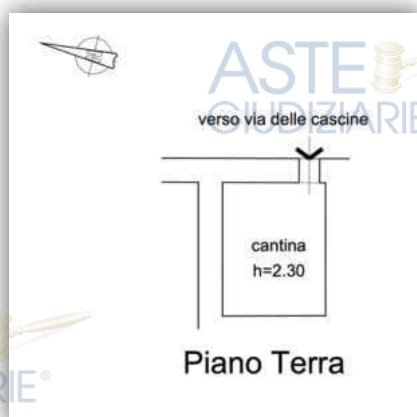
Pagina 8 di 14



ACCESSORI:

Cantina a MONTEFLAVIO, Via delle Cascine 15B, per la quota di 1/1 di proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina (sup. lorda)	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	11,00				3,30





Cantina a MONTEFLAVIO, Via delle Cascine 21, per la quota di 1/1 di proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina (sup. lorda)	18,00	x	30 %	=	5,40
Totale:	18,00				5,40





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.140,00 pari a 490,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.700,00 pari a 301,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2021

Fonte di informazione: ww.comparabilitali.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 337,35 Euro/mq

Studio quotazioni siti di settore

Quotazioni immobiliari nel comune di Monteflavio

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Monteflavio. Il periodo di riferimento è Ottobre 2024.



Vendita

448 €/m²

da 403 €/m² a 3.411 €/m²



Affitto

5,87 €/m²

da 4,72 €/m² a 21,82 €/m²

tecnico incaricato: Geom. Ing. Marco SABBATINI

Pagina 11 di 14



Andamento dei prezzi degli immobili a Monteflavio

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Monteflavio, sia in vendita sia in affitto.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima con il metodo M.C.A. (market comparison approach)

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato che pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Molto più semplicemente il market comparison approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili (solitamente tre) compravenduti di recente e di prezzo noto.

In sostanza il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili e può essere applicata solo in presenza di un idoneo campione di riferimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	42.140,00	27.700,00	28.000,00
Consistenza	69,70	86,00	92,00	83,00
Data [mesi]	0	34,00	31,00	42,00
Prezzo unitario	-	490,00	301,09	337,35
stato manutenzione generale	4,00	6,00	0,00	5,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,25	105,35	69,25	70,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	301,09	301,09	301,09
stato manutenzione generale	20 %	8.428,00	0,00	5.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		42.140,00	27.700,00	28.000,00
Data [mesi]		3.581,90	2.146,75	2.940,00
Prezzo unitario		-4.907,72	-6.714,24	-4.004,46
stato manutenzione generale		-16.856,00	0,00	-5.600,00
Prezzo corretto		23.958,18	23.132,51	21.335,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **22.808,75**

Divergenza: 10,95% < **11%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,00	x	327,24	=	19.961,64
Valore superficie accessori:	8,70	x	327,24	=	2.846,99
					22.808,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.808,63**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.808,63**

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 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.

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, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: www.comparabilitalia.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,00	8,70	22.808,63	22.808,63
				22.808,63 €	22.808,63 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.008,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.200,86**

Riduzione per arrotondamento: **€. 7,77**

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 21/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. Ing. Marco SABBATINI